

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	Leola Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood	10740353
Aadress	Jakobsoni 11,Viljandi 71020
Telefon	4333 773
Elektronpost	<u>leola@leolakv.ee</u>
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	1.jaanuar
Majandusaasta lõpp	31.detsember
Tegevjuht	Ivika Alliksaar
Audiitor	Lya Pähnapuu
Lisatud dokumendid	1.Audiitori järelootsus 2.Kasumi jaotamise ettepanek 3.Üle 10 protsendi osalust omavate osanike nimekiri



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2003.aastal jätkus OÜ Leola Kinnisvara traditsioonilise äritegevuse s.o. kinnisvara haldamises, mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme kinnisvara suurendamiseks, ostes juurde Viljandi linnas täiendavalt kinnisvara. 2003.a. omastatud kinnistud on: Vaksali 16 ja 16A, Kauba 4, Pikk1 ja Munga 6.

Tulud, kulud ja kasum

2003.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 4322,7 tuhat krooni, kasvades aastaga 2%. Müügitulust moodustas 58% ruumide üüri tulu ja 42% teenuste vahendamise tulu. Kinnistu ost Vaksali tänavas tõi kaasa lammutuskulud ja krundi korrashoiu kulud, tulu on planeeritud tulevastesse perioodidesse, kuna kinnistu asukoht on soodne. Kauba, Pikk ja Munga kinnistu omandas Leola Kinnisvara OÜ vahetult majandusaasta lõpus ning loodetav tulu kajastub järgmistes majandusaastates.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 450,8 tuhat krooni, mis on eelmise aasta kasumiga võrreldes vaid 39%. 2003. aastal renoveeriti Jakobsoni 11 kinnistu juurde kuuluv 2420m² parkla omavahendite arvelt.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse kokku 1026,0 tuhande krooni, renoveeriti kinnisvara 536,3 tuhande krooni eest.

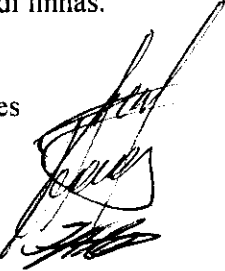
Personal

Leola Kinnisvara OÜ keskmine töötajate arv on 4. 2003. a. Moodustas ettevõtte tööjõukulu 261,3 tuhat krooni. Kasv eelmise perioodiga on 35%. Kasvu tingis ühe töökoha loomine.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2003. aastal töötasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Leola Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks on laiendada kinnisvara Viljandi linnas ja sedakaudu korrastada ja parandada hoonete välisilmet ning koos renoveerimistega tõsta ka elamispinna kvaliteeti Viljandi linnas.

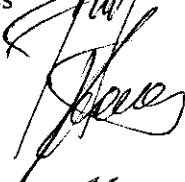
Raul Alliksaar	juhatuse esimees		30.04.2004.
Kalev Kõvask	juhatuse liige		30.04.2004.
Ivo Alliksaar	juhatuse liige		30.04.2004.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

OÜ Leola Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvutuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Leola Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Leola Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Raul Alliksaar	juhatuse esimees		30.04.2004.
Kalev Kõvask	juhatuse liige		30.04.2004.
Ivo Alliksaar	juhatuse liige		30.04.2004.

BILANSS

	Lisa	31.12.2003.	31.12.2002.
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 342	42 361
Nõuded ostjate vastu ostjate laekumata arved	2	559 425	730 289
Tulevaste perioodide makstud kulud		17 553	13 944
Käibevara kokku		578 320	786 594
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	10 919 108	10 392 998
VARAD KOKKU		11 497 428	11 179 592
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised pangalaenud		1 519 968	1 188 928
Võlad tarnijatele		191 806	117 257
Maksuvõlad	5	18 396	23 895
Viitvõlad Võlad töövõtjatele		10 831	4 558
Lühiajalised kohustused kokku		1 741 001	1 334 638
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	4		
Pikaajalised pangalaenud		4 660 343	4 894 012
Pikaajalised liisingukohustused		1 420 604	1 703 100
Mittekonverteeritavad võlakohustused		1 494 768	1 517 964
Pikaajalised kohustused kokku		7 575 715	8 115 076
Kohustused kokku		9 316 716	9 449 714



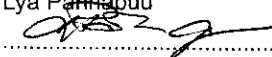
Allkirjastatud identititseerimiseks

Lya Pähnappu 2004.a.

Omakapital

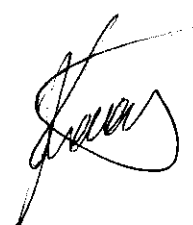
Osakapital	400 000	400 000
Reservid		
kohustuslik reservkapital	39 637	39 637
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 290 241	123 695
Aruandeperioodi kasum	450 834	1 166 546
Omakapital kokku	2 180 712	1 729 878
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	 11 497 428	 11 179 592



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 "2004" a. majandusaasta aruanne
 Lya Pähnapiu


Kasumiaruanne

ÄRITULUD	Lisa	2003	2002
1. Realiseerimise netokäive	6	4 322 666	4 220 371
ÄRIKULU			
3. Kaubad, toore, materjalid ja teen nused	7	2 320 742	1 387 000
4. Mitmesugused tegevuskulud.	7	324 862	402 257
5. Tööjõukulu			
palgakulu		261 254	194 174
sotsiaalmaks		86 219	64 077
töötuskindlustus		1 306	971
6. Põhivara kulum ja väärtuse langus		499 920	505 920
7. Muud ärikulud		33 942	14 042
ÄRIKULU KOKKU		3 528 245	2 568 441
ÄRIKASUM		794 421	1 651 930
8. Muu intressi ja finantstulu		44	275
9. Finantskulu		343 631	485 659
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		450 834	1 166 546



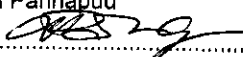
Allkirjastatud identifitseerimiseks
 2004.a.
 Lya Pähnapuu

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		450 834	1 166 546
Põhivara kulum	3	499 920	505 920
Bilansirühmade kokkuvõtete muutus			
nõuded ostjate vastu		170 864	-124 412
tul. perioodide kulu		-3 609	-9 131
võlad tarnijatele		74 549	-203 518
maksukohustused	5	-5 499	-10 549
viitvõlad		6 273	-4 303
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		1 193 332	1 320 553
Rahavood investeerimistegevusest			
kinnisvarainvesteering	3	-1 026 030	0
			0
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-1 026 030	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
saadud laenud	4	1 320 000	0
laenude tagasimaksed		-1 528 321	-1 324 759
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-208 321	-1 324 759
Raha ja pangakonto jääk	aasta alguseks	42 361	38 155
Raha ja pangakonto jääk	aasta lõpuks	1 342	42 361
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS		41 019	-4 206



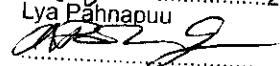
Altkirjastatud identifitseerimiseks
 "25" panna 2004.a.
 Lya Pannapuu



Omakapitali muutuse aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kasum	KOKKU
31.12.2002.	400 000	39 637	123 695	1 166 546	1 729 878
31.12.2002	400 000	39 637	1 290 241	450 834	2 180 712



Allkirjastatud identifitseeringseks
 "Lya Pannapuu" 2004.a.
 Lya Pannapuu


Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Leola Kinnisvara 2003.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi he raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Leola Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Sealjuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid 2003.aasta aruandes ei ole.

Kinnisvara investeeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajate maksud ja muud kulutused ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringule on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid:

- maa	ei amortiseerita
- ehitised ja rajatised	4%
- seadmed	10%

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist



Allkirjastatud identifitseerimiseks

"25. märts" 2004.a.

Lya Pähnapiu



Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 01.01.2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast. Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslik ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksunõue või kohustus.

01.01.2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Tulude arvestus

Tulu üürist ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui tehingutega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Mõõtühikuks on kalendrikuu.

Bilansipäevajärgsed sündmused

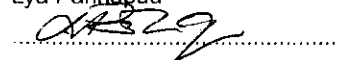
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansikuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.



Aalkirjastatud identifitseerimiseks

2004.a.

Lya Põhnapuu



Lisa 2. Nõuded ostjatele
 (kroonides)

	31.12.2003.	31.12.2002.
Ostjate laekumata arved	559 425	730 289
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud
 (kroonides)

	Maa	Ehitised	Masinad Seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus				
Ümber klassifitseeritud põhivarast seisuga 31.12.2002.	231 960	11 778 434	139 600	12 149 994
Soetamine seisuga 31.12.2003.	76 000	950 030		1 026 030
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003.	307 960	12 728 464	139 600	13 176 024
Akumuleeritud kulum				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002.	0	1 617 396	139 600	1 756 996
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	499 920	0	499 920
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003.	0	2 117 316	139 600	2 256 916
Saldo seisuga 31.12.2002.	231 960	10 161 038	0	10 392 998
Saldo seisuga 31.12.2003.	307 960	10 611 148	0	10 919 108



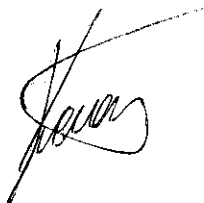
Allakirjastatud identifitseerimiseks

 25. juuni 2004. a.
 Lya Pähnappu

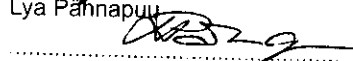


Lisa 4. Võlakohustused
(kroonides)

31.12.2003.	laenusaldo	intressimäär	maksetähtaeg
Pangalaenud			
Laen aktsiate ostmiseks	877 887	5,696	20.03.2006.
Laen põhivara rekonstrueerimiseks	536 750	5,713	20.05.2008.
laen põhivara soetamiseks	3 965 674	5,496	17.09.2008.
laen kinnisvara ostmiseks	800 000	5,500	10.05.2006
Pangalaenud kokku	6 180 311		
Aktsiate ostu järelmaks	1 420 604	0	22.03.2009
Maa ostu järelmaks	34 794	10% tasumisele kuuluvast summast	10.01.2005
Järelmaksud kokku	1 455 398		
Laenud omanikelt	1 459 974		alates 2008.
KÕIK KOKKU	9 095 683		



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 "45" 2004.a.
 Lya Pannapuu



Lisa 5. Maksukohustused
(kroonides)

	31.12.2003. kohustus	31.12.2002. kohustus
Maksuliik		
Käibemaks	5 490	13 700
Üksikisiku tulumaks	4 685	3 781
Sotsiaalmaks	7 722	6 198
Töötuskindlustus	352	282
Pensionikindlustus	147	-66
KOKKU	18 396	23 895

Lisa 6. Müügitulud
(kroonides)

Liik	2003.	2002.
Ruumide üüritulu	3 221 092	2 921 663
Kommunaalteenuste müügitulu	1 085 037	1 275 149
Muu müügitulu	16 537	23 559
KOKKU	4 322 666	4 220 371

Lisa 7. Ärikulud
(kroonides)

Kütte- ja elektrikulu	948 507	916 621
Remondi ja ehituskulu	1 029 821	382 211
Muude teenuste kulu	342 414	88 168
Tegevuskulud	343 056	402 257
Kokku	2 663 798	1 789 257

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"E" 200. 4. a.
Lya Pähnapuu

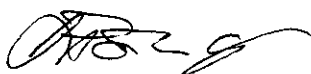
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ LEOLA KINNISVARA OSANIKELE.

Oleme kontrollinud OÜ LEOLA KINNISVARA (äriregistri kood 10740353) 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesandeks on anda auditi tulemusena tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003.a. finantstulemiks 450834 (nelisada viiskümmend tuhat kaheksasada kolmkümmend neli) krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003.a. 11497428 (üksteist miljonit nelisada üheksakümmend seitse tuhat nelisada kaksikümmend kaheksa) krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ LEOLA KINNISVARA 2003.a. majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

25. juuni 2004.a.



Lya Pähnapuu
vannutatud audiitor

Juhatusel allkirjad 2003.aasta majandusaasta aruandele.

OÜ Kinnisvara juhatus on koostanud 2003.aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Raul Alliksaar	juhatuse esimees		30.04.2004.
Kalev Kõvask	juhatuse liige		30.04.2004.
Ivo Alliksaar	juhatuse liige		30.04.2004.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 290 241
2003.aasta puhaskasum	450 834

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2003: 1 741 075

Juhatus teeb ettepaneku kasum jaotamata jätta.

Juotamata kasumi jääk 1 741 075

Raul Alliksaar	juhatuse esimees		26.06.2004.
----------------	------------------	--	-------------

Kalev Kõvask	juhatuse liige		26.06.2004.
--------------	----------------	--	-------------

Ivo Alliksaar	juhatuse liige		26.06.2004.
---------------	----------------	---	-------------

Üle 10% osalust omavate osanike nimekiri

Oü Leola Kinnisvara üle 10% osakutega määratud hääli omavate osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (20.05.2004.)seisuga on alljärgnev:

1.Raul Alliksaar

isikukood 36611110284
aadress Pärsti vald, Viljandi maakond
osakute arv 180
osaku nimiväärtus 1000
osaku märkimise aeg 23.03.2001.

2.Kalev Kõvask

isikukood 35910036014
aadress Männimäe tee 31-31. Viljandi linn
osakute arv 120
osaku nimiväärtus 1000
osaku märkimise aeg 23.03.2001.

3.Ivo Alliksaar

isikukood 37112026019
aadress Saare 8, Viljandi linn
osakute arv 100
osaku nimiväärtus 1000
osaku märkimise aeg 23.03.2001.

