

01.07.2003

.....lk. nr. 21478

Hedi Vuks

**LEOLA KINNISVARA osühing**

**2002.MAJANDUSAASTA ARUANNE**

MAJANDUSAASTA: 01.01.2002. – 31.12.2002.

REGISTRIKOOD: 10740353

JURIIDILINE AADDRESS: JAKOBSONI 11  
71020 VILJANDI

TELEFON: 043 337 73

E-MAIL: [leola@vil.ee](mailto:leola@vil.ee)

AUDIITOR: LYA PÄHNAPUU

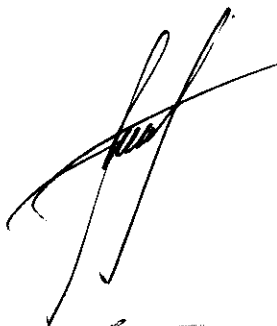
**ETTEVÕTTE PÕHITEGEVUSALA ON :**  
**KINNISVARA HALDAMINE**

## JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitame, et lehekülgedel 4 kuni 12 toodud OÜ Leola Kinnisvara 2002.a raamatupidamise aastaaruanne:

1. kajastab äriühingu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
2. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
3. raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse esimees  
Raul Alliksaar




Juhatuse liige  
Kalev Kõvask



Juhatuse liige  
Ivo Alliksaar



13.04.2003.



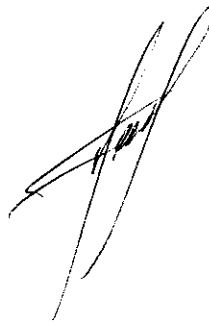
**ÜLDINE INFORMATSIOON ETTEVÖTTE KOHTA**

OÜ Leola Kinnisvara on 2001. a. asutatud ettevõtte, mis 11.12.01. ühines AS Leola Ärikeskusega. Ühinenud ettevõtte nimi on OÜ Leola Kinnisvara.

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine.

**Kontaktandmed**

Juriidiline aadress	Jakobsoni 11 71020 Viljandi Eesti Vabariik
Telefon	043 337 73
E-mail	<a href="mailto:leola@vil.ee">leola@vil.ee</a>
Äriregistri nr.	10740353
Audiitor	Lya Pähnapuu



## JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Leola Kinnisvara osühing haldab kinnisvara, mis asub Viljandis, Jakobsoni 11. Üldpinda hoones on 6536,9 m<sup>2</sup>, kasulikku pinda 5144,8 m<sup>2</sup>. Seisuga 31.12.01. on välja renditud 92,4% kasulikust pinnast. Üürileping on sõlmitud 51 üürnikuga.

### Käive

2002.a oli ettevõtte käive 4,22 miljonit krooni ehk 44,0 % suurem võrreldes eelmise aastaga. Peamiselt kasvas käive seoses üüritava pinna suurenemise ja üürihinna tõusuga. Üüriteenuste käive oli 3,03 miljonit krooni ja 1,19 miljonit krooni saadi rentnikele kommunaalteenuste vahendamise eest.

2003.a. ei planeerit käibe kasvu, kuna pakkumine üüripindade osas on väga tihe. Loodame välja üürida olemasoleva 509 m<sup>2</sup> vaba pinna.

### Investeeringud

2002.a. investeeris ettevõtte põhiliselt hoone renoveerimisse.

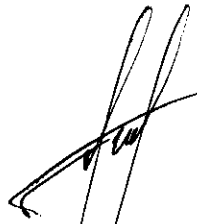
2003.a. on kavas investeeringud on suunatud parkla rajamisele krundil. Seoses sellega on tarvis lammutada olemasolev vana katlamaja ja likvideerida vanad õlimahutid.

### Töötajad

Ettevõttes töötas 2002.a. põhikohaga 5 töötajat. Palgakulu oli 194,2 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatuse liikmetele 2002.a. töötasu ei makstud.

Juhatuse esimees  
/Raul Alliksaar/



Juhatuse liige  
/Kalev Kõvask/



Juhatuse liige  
/Ivo Alliksaar/



**2002.a. RAAMATUPIDAMISE ARUANNE**

Majandusaasta 01.01.2002.-31.12.2002.

Ärregistri kood 10740353

Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine

Bilanss seisuga 31.12.2002.

<b>VARAD</b>	<b>31.12.02.</b>	<b>31.12.01.</b>
<b>Käibevara</b>		
Raha ja pangakontod	42 361	38 155
Nõuded ostjate vastu ostjate laekumata arved	730 289	605577
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kindlustusmaksed	13 944	4813
<b>Käibevara kokku</b>	<b>786 594</b>	<b>648 545</b>
<b>Põhivara</b>		
Materiaalne põhivara		
ehitised	11 778 434	11778434
masinad, seadmed	139 600	139600
maa	231 960	231960
kulum	-1 756 996	-1251076
<b>Põhivara kokku</b>	<b>10 392 998</b>	<b>10898918</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>11 179 592</b>	<b>11 547 463</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Lühiajalised pangalaenud	1 188 928	1280724
Võlad hankijatele	117257	274407
Maksuvõlad	23895	48906
Võlad töövõtjatele	4558	8861
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>1 334 638</b>	<b>1 612 898</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"L. Pähnapuu" 2003 a.  
Lya Pähnapuu

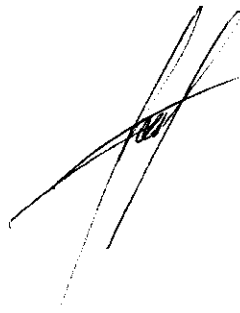
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>8 115 076</b>	<b>9371233</b>
Võlakohustused		
Pikaajalised pangalaenud	4 894 012	5831769
Pikaajalised liisingukohustused	1 703 100	1998304
Mittekonverteeritavad võlakohustused	1 517 964	1541160
<b>Pikaajalised kohustused</b>	<b>8 115 076</b>	<b>9 371 233</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>9 449 714</b>	<b>10984131</b>
<b>Omakapital</b>		
Osakapital	400 000	400 000
Reservid		
kohustuslik reservkapital	39 637	38292
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	123 695	111588
Aruandeperioodi kasum	1 166 546	13452
<b>Omakapital kokku</b>	<b>1 729 878</b>	<b>563 332</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>11 179 592</b>	<b>11 547 463</b>

Alkirjastatud identifitseerimiseks  
"R. Pannapuu" 2008.a.  
Lya Pannapuu

**KASUMIARUANNE**

01.01.02. kuni 31.12.02.

ÄRITULUD	2002	2001
1. Realiseerimise netokäive	<b>4220371</b>	<b>2953972</b>
2. Muud äritulud		<b>8830</b>
<b>ÄRIKULU</b>		
3. Kaubad, toore, materjalid ja tee nused	1387000	1588655
4. Mitmesugused tegevuskulud.	402257	426420
5. Tööjõukulu		
palgakulu	194174	291960
sotsiaalmaks	64077	96492
töötuskindlustus	971	
6. Põhivara kulum ja väärtuse langus	505920	266160
7. Muud ärikulud	14042	54049
<b>ÄRIKULU KOKKU</b>	<b>2568441</b>	<b>2723736</b>
<b>ÄRIKASUM</b>	<b>1651930</b>	<b>239066</b>
8. Muu intressi ja finantstulu	275	72487
9. Finantskulu	485659	298101
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>	<b>1166546</b>	<b>13452</b>



Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 "12. juuni" 2003 a.  
 Lya Pähnaru



## OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Osakapital aktsiakapital	Reserv	Eel.per.kasum	Kasum	KOKKU
31.12.01.	400 000	38 292	111 588	13 452	563 332
31.12.02.	400 000	39 637	123 695	1 166 546	1 729 878

Vastavalt osahing Leola Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 400 000.- krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000.- krooni

Osade nimiväärtused on 180 000.- krooni, 120 000.- krooni ja 100 000.- krooni.

2002.aastal dividende ei makstud, kasum jäeti jaotamata.



Allkirjastatud identifitseerimiseks.  
"12." "Kuu" 2003.a  
Lya Päänapuu

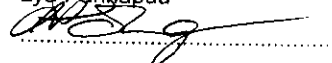




RAHAVOOGUDE ARUANNE		2002	2001
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>			
Aruandeaasta puhaskasum		1166546	13452
Materiaalse põhivara amortisatsioon		505920	266125
Bilansirühmade kokkuvõtete muutus			
nõuded ostjate vastu		-124412	-49658
tul.perioodide kulu		-9131	4267
lühiajalised kohustused		-46368	81186
võlad hankijatele		-157150	204921
maksuvõlad		-10549	-34444
viitvõlad		-4303	3543
<b>KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>		<b>1320553</b>	<b>489392</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Materiaalse põhivara soetus		0	-9712130
Materiaalse põhivara renoveerimine		0	-727966
Materiaalse põhivara mahakanne		0	169683
<b>KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>		<b>0</b>	<b>-10270413</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>			
saadud laenud		0	10570771
laenude tagasimaksed		-1324759	-729203
osakapitali moodustamine		0	-40000
<b>KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSES</b>		<b>-1324759</b>	<b>9801568</b>
Raha ja pangakonto jääk 31.12.2	1	38155	0
Raha ja pangakonto jääk 31.12.2	2	42361	0
<b>KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS</b>		<b>-4206</b>	<b>0</b>



Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 "D. J. J. J." 2003  
 Lya Põhnapuu



## **LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

### **Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

OÜ Leola Kinnisvara 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutatud soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljastatud juhendid.

OÜ Leola Kinnisvara 2002. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Arvestusprintsüübid ja hindamisalused

##### Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

##### Materiaalne põhivara

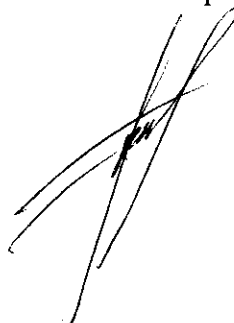
Põhivaraks loetakse varasid maksumusega 5000 krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad mille kasulik tööiga on üle aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni, kantakse 100% kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.


Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- maa	0%
-ehitised ja rajatised	4%
-masinad ja seadmed	10%

##### Kohustuslik reservkapital

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



Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 "22." ..... 2003. a.  
 Lya Pähnapuu  


Ettevõtte tulu maksustamine.

Vastavalt eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele välja makstavaid dividende(26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslik ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksunõue või kohustus.

Tulude arvestus.

Rentnikud maksavad rendipinna rendi ja kommunaalteenuste eest esitatud arve alusel arvestatava kuule järgneva kuu 15-ks kuupäevaks.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnest 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.



Allkirjastatud identifitseerimise:  
"R" järele .....200  
Lya Pähnapuu

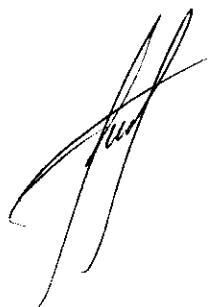


LISA 2

## VÕLAKOHUSTUSED

31.12.2002.	laenusaldo	intressimäär	maksetähtaeg
Pangalaenuid			
laen aktsiate ostmiseks	1232279	5,958	20.03.2006.
laen põhivara rekonstrueerimiseks	658250	6,633	20.05.2008.
laen põhivara soetamiseks	4192410	5,958	17.09.2008.
Pangalaenuid kokku	6082939		
Aktsiate ostu järelmaks	1703100	0	22.03.2009.
Maa ostu järelmaks	57990	10% tasumisele	10.01.2005.
Järelmaksud kokku	1761090	kuuluvast summast.	
Laenuid omanikelt	1459974		alates 2008.a.
KÕIK KOKKU	9304003		

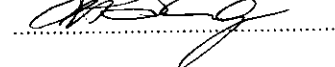
Ettevõtte on seisuga 31.12.2002. Hüpoteegileping Viljandi Linna kasuks summas 2 180 000.- krooni. Laenusumma seisuga 31.12.2002. oli 1 703 100.-krooni. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on 22.03.09.



Allkirjastatud identifitseerimiseks

"12" juunil 2003 a.

Lya Põnnapuu



LISA 3

**PÕHIVARA****MATERIAALNE PÕHIVARA**

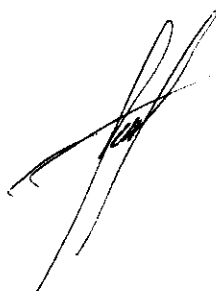
	aasta algus (soetamismaksumus)	kulum aasta lõpuks	aasta lõpuks (jääkmaksumus)
Masinad, seadmed	139600	139600	0
Ehitised	11778434	1617396	10161038
Maa	231960		231960
<b>KOKKU</b>	<b>12149994</b>	<b>1756996</b>	<b>10392998</b>

LISA 4

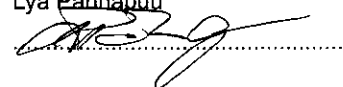
**MAKSUVÕLAD**

maksuliik	31.12.02.	31.12.01.
Käibemaks	13700	32557
Üksikisiku tulumaks	3781	4883
Sotsiaalmaks	6198	11466
Töötuskindlustus	282	0
Pensionikindlustus	-66	0
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>23895</b>	<b>48906</b>

Ettevõtte pidas kinni 2002.a. tulumaksu summas 37 802.-krooni ja kandis üle 38904.- krooni



Alkirjastatud identifitseerimiseks  
 "R. Põllu" 2003 a.  
 Lya Pähnapuu



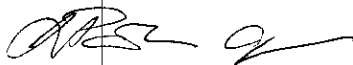
## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ LEOLA KINNISVARA OSANIKELE.

Oleme kontrollinud OÜ LEOLA KINNISVARA (äriregistri kood 10740353) 31.12.2002.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 2002.a. finantstulemiks 1166546 (üks miljon üks sada kuuskümmend kuus tuhat viissada nelikümmend kuus) krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2002.a. 11179592 (üksteist miljonit üks sada seitsekümmend üheksa tuhat viissada üheksakümmend kaks ) krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ LEOLA KINNISVARA 2002.a. majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

12. juuni 2003.a.



Lya Pähnapuu  
vannutatud audiitor

**MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK**

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	123 695
2002. a. aruandeaasta kasum	1 166 546
Eraldis reservkapitali	303
Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	1 166 243
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	1 297 281

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2002. MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

OÜ Leola kinnisvara 2002. majandusaasta aruande allakirjutamine 13.04.2003.  
(aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 14.06.03.)


Juhatusesimees  
Raul Alliksaar



Juhatuseliige  
Kalev Kõvask



Juhatuseliige  
Ivo Alliksaar





**OÜ LEOLA KINNISVARA osanike nimekiri 14.06.2003.**

Raul Alliksaar isikukood 36611110284 elukoht: Pärsti vald , Viljandi maakond  
Osalus 180 000.- krooni

Kalev Kõvask isikukood 35910036014 elukoht: Männimäe tee 31-31, Viljandi l  
Osalus 120 000.- krooni

Ivo Alliksaar isikukood 37112026019 elukoht: Saare 8, Viljandi linn  
Osalus 100 000.- krooni



Raul Alliksaar  
Juhatusesimees

14.06.2003.

