

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

13. 05. 2004

1409 35468

[Handwritten signature]

OÜ Värskas Vara

Majandusaasta aruanne

01.01.2003-31.12.2003

Registrinumber: 10850018
Aadress: Väike-Rõsna küla, Värskas vald, Põlvamaa 64001
Telefon: 079 64 639
Faks: 079 64 693
Elektronpost: vello.saar@spavarska.ee
Audiitor: Malle Rannik
Põhitegevusala: kinnis- ja vallasvaratehingud, kinnisvaraarendus- ja hooldus
Lisatud: Audiitori järeldusotsus
Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek
Osanike nimekiri

13. 05. 2004

OÜ Värska Vara
Majandusaasta aruanne 2003

Sisukord

Sisukord.....	2
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Arvestuspõhimõtted.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Maksud.....	9
Lisa 2 Pikaajalised kohustused.....	9
Lisa 3 Tehingud seotud osapooltega	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 6 Müügitulu.....	11
Majandusaasta aruande allkirjad	12

Juhataja:



13.05.2004

OÜ Värskas Vara
Majandusaasta aruanne 2003

Tegevusaruanne

OÜ Värskas Vara on asutatud 2002 aastal. OÜ Värskas Vara asutajaks on mitterahalise sissemaksega AS Värskas Sanatoorium. Osakapitali suurus on 400 000 (nelisada tuhat) krooni, kuid asutajale kuuluva osa väljalaskehind on 7 783 841 (seitse miljonit seitsesada kaheksakümmend kolm tuhat kaheksasada nelikümmend üks) krooni. Osa väljalaskehinna ja nimiväärtuse vahe moodustab ülekursi.

OÜ Värskas Vara tegevusaladeks on kaubandus- ja vahendustegevus; juriidilised-, majandus- ja finantskonsultatsioonid; transporditeenused; toitlustamine; kinnis- ja vallasvaratehingud; kinnisvaraarendus ja -hooldus ning kinnisvara rentimine ja üürimine.

Oma tegevuses oleme juhindunud osaühingu põhikirjast ja nõukogu otsustest. 2003 aasta põhitegevuseks oli osaühingul kinnisvara arendamine, kinnisvara rentimine ja transporditeenuste osutamine.

Osaühingul on sõlmitud tähtajaline hoonestatud rendileping emaettevõtte Värskas Sanatooriumiga. Samuti on sõlmitud ruumide rendilepingud OÜ KU & K A, FIE Heilika Härmaski'ga, FIE Tea Kaaleste'ga ja Räpina TÜ'ga. Transporditeenuste osutamiseks (õpilasliin) on sõlmitud leping Värskas vallaga. Tellimustöid on tehtud ka sanatooriumile.

OÜ Värskas Vara on tasunud pikaajalist laenu Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalile vastavalt kehtivale graafikule summas 598 953 (viissada üheksakümmend kaheksa tuhat üheksasada viiskümmend kolm) krooni.

Kinnisvara parendamiseks on OÜ Värskas Vara teinud 2003 aastal kapitaalmahutusi 261 126 krooni, mille abil on renoveeritud külalistemaja aknaid (35 tk.), sooja- ja külmavee magistraaltrassid, vahetatud ravila katus, söökla külmkambrid.

2003 aastal on sõlmitud leping FIE-ga Ülevi Eljand poolelioleva majutuskorpuse tehnilise projekti koostamiseks ja 2004 aastal on planeeritud alustada poolelioleva majutuskorpuse ehitustöid. Ehitustööde finantseerimiseks on kavas esitada taotlus Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusele, et saada „Turismi tootearenduse ja turunduse programmist“ 50% ulatuses tagastamatut abi (toetust) ning omafinantseeringu katteks on kavas refinantseerida olemasolev laen ning võtta juurde täiendavalt pikaajalist laenu.

OÜ Värskas Vara nõukogu on kolme liikmeline. Personaalselt Jaan Kabin, Ülo Mäeots ja Madis Talgre. Juhatus on ühe liikmeline. Juhataja Vello Saar.

Nõukogule ja juhatajale töötasu ega kompensatsioone ei makstud.

Täistööajaga töötajaid OÜ Värskas Vara's 2003 aastal ei olnud. Osalise tööajaga töötajaid aasta lõpuks 2 inimest.

Töötasudeks maksti 2003 aastal 56 185 krooni sh. sotsiaalmaksu 14 099 krooni.

Juhataja:



13. 05. 2004

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2003

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Värskä Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuete ja alusprintsipidega ning Eesti hea raamatupidamistavaga. Tegevjuhtkonna hinnangul on OÜ Värskä Vara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamispäeva 13.02.2004 a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Värskä Vara seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga.

Tegevjuhtkond kinnitab lehekülgedel 4 kuni 11 esitatud raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhataja: _____



1.3.05.2004

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2003**Bilanss**
(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Käibevara			
Raha ja pangakontod		2648	6386
Ostjate tasumata summad		4753	5569
Nõuded emaettevõttele	3	-	280485
Tulevaste perioodide kulud		18960	21152
<u>Ettemaksed hankijatele</u>		<u>25000</u>	<u>-</u>
Käibevara kokku		51361	313592
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	9829222	9741328
Materiaalne põhivara	5		
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		228468	160186
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		-	374273
Põhivara akumuliseeritud kulum		-133469	-163351
Lõpetamata ehitus		323435	323435
<u>Kokku</u>		<u>418434</u>	<u>694543</u>
Põhivara kokku		10247656	10435871
AKTIVA KOKKU		10299017	10749463
PASSIVA			
Kohustused			
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2	598953	598953
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt		56659	248851
Võlad tarnijatele		4889	10277
Võlad emaettevõttele	3	260768	156155
Maksuvõlad	1	11039	7061
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		3571	3049
Intressivõlad		2546	3629
<u>Kokku</u>		<u>6117</u>	<u>6678</u>
Lühiajalised kohustused kokku		938425	1027975
<u>Pangalaenud</u>	2	<u>1352871</u>	<u>1951824</u>
Pikaajalised kohustused kokku		1352871	1951824
Kohustused kokku		2291296	2979799
Omakapital			
Osakapital		400000	400000
Ülekurss		7383841	7383841
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-14177	-
<u>Aruandeaasta kasum (kahjum)</u>		<u>238057</u>	<u>-14177</u>
<u>Omakapital kokku</u>		<u>8007721</u>	<u>7769664</u>
PASSIVA KOKKU		10299017	10749463

Juhataja:



13.05.2004

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2003**Kasumiaruanne**
(kroonides)

	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Äritulud			
<u>Müügitulu</u>	<u>5</u>	<u>780272</u>	<u>640435</u>
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		69437	104932
Muud tegevuskulud		30561	44978
Tööjõukulud		56185	79095
sh. palgakulu		42086	59247
sotsiaalmaksud		14099	19848
<u>Materiaalse põhivara kulum</u>		<u>252249</u>	<u>269775</u>
Ärikasum		371840	141655
Finantstulud		412	-
Intressikulud		133047	155832
<u>Muud finantskulud</u>		<u>1148</u>	<u>-</u>
Puhaskasum (kahjum)		238057	-14177

Juhataja:



13.05.2004

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2003**Rahavoogude aruanne**
(kroonides)

	31.12.2003	31.12.2002
Ärikasum	371840	141655
Põhivara kulum	252249	269775
Käibevara (v.a. raha) jääkide muutus	258493	-307206
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17842	176542
Makstud intressid	-134130	-152203
Kokku rahavood äritegevusest	766294	128563
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	-243525	-2921805
<u>Materiaalse põhivara müük</u>	<u>265374</u>	-
Kokku rahavood investeeringutest	21849	-2921805
Saadud laenu	-	3248851
<u>Laenude tagasimaksed</u>	<u>-791145</u>	<u>-449223</u>
Kokku rahavood finantsinvesteeringutest	-791145	2799628
Rahavood kokku	-3002	6386
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6386	-
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3002	6386
Valuutakursside muutus	-736	-
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2648	6386

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Ülekurs	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta puhaskasum	Kokku
31.12.2002	400000	7383841	-	-14177	7769664
Kahjumi kandmine			-14177	14177	0
Aruandeaasta puhaskasum				238057	238057
31.12.2003	400000	7383841	-14177	238057	8007721

Juhataja:



13.05.2004

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2003

Arvestuspõhimõtted

OÜ Värskä Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused on näidatud pikaajalistena.

Raamatupidamise aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Informatsiooni esitusviisi muudatus

Võrreldes eelmise aastaga on aruandeaastal informatsiooni esitamisel tehtud järgmised muudatused:

- kinnisvarainvesteeringud on kajastatud eraldi bilansikirjel; eelmisel aastal kajastati need materiaalse põhivara koosseisus;
- rahavoogude aruande koostamisel on alustatud ärikasumist; eelmisel aastal alustati puhaskasumist;

Aruandeaasta aruandes esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks rahavoogude aruandes on raha kassas ja raha arvelduskontodel.

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil jääkmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse määraga 2% aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

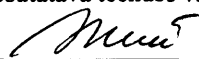
Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivara võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 5 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast. Masinate & seadmete ning inventari kasulik tööiga on 4 aastat.

Tulu

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Juhataja:



13. 05. 2004

OÜ Värška Vara
Majandusaasta aruanne 2003**Raamatupidamise aastaaruande lisad**
(kroonides)**Lisa 1 Maksud**

	31.12.2003	31.12.2002
Maksuvõlad		
Käibemaks	8681	4263
Üksikisiku tulumaks	501	760
Sotsiaalmaks	1814	1979
Töötuskindlustusmaks	43	59
Kokku	11039	7061

Lisa 2 Pikaajalised kohustused

Laenu andja	Laenu summa	Kohustuse lõpliku kustutamise aasta	Pikaajaline kohustus 31.12.2002	Järgmisel majandusaastal tagasimaksmisele kuuluv summa	Pikaajaline kohustus 31.12.2003
Nordea Pank	3 000 000	22.04.2007	1 951 824	598 953	1 352 871

Laenu intress koosneb EURIBOR-ist, mis on fikseeritud kaks pangapäeva enne iga algava intressiperioodi esimest päeva ja marginaalist, mis on 2,5% aastas.

Laenu tagatiseks on 1.järjekoha hüpoteek kinnistule Värška Sanatoorium Põlvamaa.

AS Värška Sanatoorium garantii.

Juhataja: _____



13.05.2004

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	32730	10557433	10590163
Soetamine	-	261126	261126
Soetusmaksumus 31.12.2003	32730	10818559	10851289
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-	848835	848835
Arvestatud kulum	-	173232	173232
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-	1022067	1022067
Jääkmaksumus 31.12.2002	32730	9708598	9741328
Jääkmaksumus 31.12.2003	32730	9796492	9829222

Ettevõtte rendib kinnisvarainvesteeringut kasutusrendi tingimustel ning renditulu saadi 2003. aastal 721826.- krooni (2002.a. renditulu 620106.- krooni).

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad & seadmed	Inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	160186	374273	323435	857894
Soetamine	68282	-	-	68282
Müük	-	-374273	-	-374273
Soetusmaksumus 31.12.2003	228468	-	323435	551903
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	110591	52760	-	163351
Arvestatud kulum	22878	56142	-	79020
Müüdud vara kulum	-	-108902	-	-108902
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	133469	-	-	133469
Jääkmaksumus 31.12.2002	49595	321513	323435	694543
Jääkmaksumus 31.12.2003	94999	-	323435	418434

Juhataja:

13. 05. 2004

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 5 Müügitulu

Müük Eestis		
Tegevusalade lõikes	2003	2002
Ruumide rent	721826	620106
Transporditeenus	31192	20329
<u>Muud</u>	<u>27254</u>	<u>-</u>
Kokku	780272	640435

Juhataja:

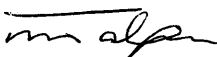


13.05.2004

OÜ Värskas Vara
Majandusaasta aruanne 2003

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Värskas Vara 2003. a. majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 19.märtsil 2004 aastal.

Vello Saar	juhataja		19.03.2004
Jaan Kabin	nõukogu esimees		19.03.2004
Ülo Mäeots	nõukogu liige		19.03.2004.
Madis Talgre	nõukogu liige		19.03.2004.

13.05.2004

Audiitori järeldusotsus

OÜ Värskas Vara osanikele

Oleme kontrollinud OÜ Värskas Vara 31.12.2003 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-11. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on osaühingu juhatuse kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne õigesti ja õiglaselt OÜ Värskas Vara finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

3. märtsil 2004, Tallinnas

Audit EA



Malle Rannik
Vannutatud audiitor

13.05.2004

OÜ Värška Vara
Majandusaasta aruanne 2003

OÜ Värška Vara osanike nimekiri

AS Värška Sanatoorium
äriregistri nr. 10243330
Värška vald
Väike-Rõsna küla
64001 Põlvamaa

1 osa

nimiväärtus 400 000