

09.06.2004

19
.....Anne MAZURENKO

OÜ LINDEN VARAHALDUS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.jaanuar 2003
Aruandeaasta lõpp:	31.detsember 2003
Ärinimi:	OÜ LINDEN VARAHALDUS
Registrikood:	10713209
Juriidiline aadress:	KIVILA 5-48 13817 TALLINN
Telefon, fax:	+ 372 66 16 226
E-post:	Y.TIITS @ NET.LEE
Põhitegevusala:	KINNISVARA HALDAMINE
Tegevjuht:	ÜLARI TIITS

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Dokument koosneb 18 leheküljest
OÜ Linden Varahaldus majandusaasta aruanne



OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss (aktiva)	5
Bilanss (passiva)	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	11
Lisa 2. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	13
Lisa 5. Materiaalne põhivara	14
Lisa 6. Kapitali- ja kasutusrent	14
Lisa 7. Potentsiaalsed kohustused	15
Lisa 8. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	15
Kasumi jaotamise ettepanek	17
Juhatuse allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele	18
Osanike nimekiri aastaaruande kinnitamise seisuga	



OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

TEGEVUSARUANNE

Äriühing alustas tegevust 5.detsembril 2000.a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

2003.a.aastal oli OÜ Linden Varahaldus müügitulu 2686900 krooni.

Ettevõtte osales riigihankekonkurssidel. Konkureerimisel osutusime edukaks Muraste Piirivalvekooli ja Kodakondsus- ja Migratsisiooniameti poolt väljakuulutatud hankel. Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus/haldusteenust 13 objektile, millest üks katkestas lepingu majanduslikel põhjustel. Nimetatud objektidest 4 on uued, mis lisandusid aruandeaastal.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda riigihangetel, parandada teenuse kvaliteeti tõstes osutatavate teenuste taset.

Eelpooltoodu täitmiseks tuleb koolitada ettevõtte jaoks haldur ja hooldaja.

Raamatupidamises kasutatakse tarkvara Hansa Raama ja palgaarvestusprogrammi Merit Palk.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teenidusmahu suurendamine teenuste laiendamise kaudu, kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad. Edasiseks ülesandeks on taotleda ettevõttele KHHL sertifikaat.

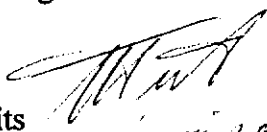
Ettevõtte juhatuse on üheliikmeline, mille eest teda ei tasustata. Juhatuse liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 36.

Töötajate tasu üldsumma aruandeaastal oli 1264709 krooni.

Juhatuse liige

Ülari Tiits



03. juuni 2004.

.....

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Linden Varahaldus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande koostamispäeva 21.05.2004 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaal- sel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Linden Varahaldus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Ülari Tiits

juhatuse liige



03. juuni 2004

09.06.2004

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

AKTIVA (VARAD)

		kroonides	
	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		213359	488470
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		224568	223694
Üürnikelt laekumata arved		108461	67194
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-607	-16069
Kokku	3	332422	274819
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4877	4490
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		28509	38753
Kokku		33386	43243
KÄIBEVARA KOKKU		579167	806532
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		203318	162912
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		49100	49100
Põhivara akumuleeritud kulum (miinus)		-124464	-71765
Kokku	5	127954	140247
PÕHIVARA KOKKU		127954	140247
AKTIVA (VARAD) KOKKU		707121	946779

09.06.2004

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)

kroonides

Lisa 31.12.2003 31.12.2002

KOHUSTUSED

LÜHIJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused

Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed

järgmisel perioodil

6	24746	26863
---	-------	-------

Kokku

24746 26863

Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest

3 40 0

Võlad tarnijatele

33877 36996

Mitmesugused võlad

Muud lühiajalised võlad

3	77308	42789
---	-------	-------

Kokku

77308 42789

Maksuvõlad

4	23202	19117
---	-------	-------

Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)

Võlad töövõtjatele

59290 58451

Intrinsivölud

117 237

Kokku

59407 58688

LÜHLAJALISED KOHUSTUSED KOKKU

218580 **184453**

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused

Laenu, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused

6 0 24746

Kokku

0 24746

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU

0 24746

KOHUSTUSED KOKKU

218580 209199

OMAKAPITAL

Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses

42000 42000



09.06.2004

kroonides

	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Kohustuslik reservkapital		4200	4200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7	691380	342757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7	-249039	348623
OMAKAPITAL KOKKU		488541	737580
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
KOKKU		707121	946779



OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

KASUMIARUANNE SKEEM 1

		kroonides	
	Lisa	2003	2002
ÄRITULUD			
Müügitulu	8	2686900	2560358
Muud äritulud		0	178013
KOKKU ÄRITULUD		2686900	2738371
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		338082	336403
Mitmesugused tegevuskulud		851232	766020
Tööjõu kulud		1689247	1231723
Palgakulu		1265336	921493
Sotsiaalmaksud		417584	305553
Töötuskindlustusmaksed		6327	4677
Põhivara kulum ja väärtuse langus		52699	47312
Muud ärikulud		1341	2099
KOKKU ÄRIKULUD	8	2932601	2383557
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-245701	354814
FINANTSTULUD JA - KULUD			
Intressikulud	6	4229	7026
Muud finantstulud ja -kulud		891	835
KOKKU FINANTSTULUD JA -KULUD		-3338	-6191
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUS-			
TAMIST		-249039	348623
ARUANDEAASTA PUHASKASUM			
(-KAHJUM)		-249039	348623

09.06.2004

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

RAHAVOOGUDE ARUANNE

		kroonides	
	Lisa	2003	2002
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		-249039	348623
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	+52699	+47312
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-47746	-39587
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		+40356	-88351
Makstud intressid		-4112	-6789
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-207842	+261208
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	-40406	0
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-40406	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	6	-26863	-24077
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-26863	-24077
RAHAVOOD KOKKU		-275111	+237131
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID			
PERIOODI ALGUSES		488470	251339
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS		-275111	+237131
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID			
PERIOODI LÕPUS		213359	488470



09.06.2004

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	42000	0	0	346957	388957
Eelmiste perioodide kasum	0	4200	342757	-346957	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	348623	348623
Saldo 31.12.2002	42000	4200	342757	348623	757580
Eelmiste perioodide kasum	0	0	348623	-348623	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-249039	-249039
Saldo 31.12.2003	42000	4200	691380	-249039	488541

Põhikirja kohaselt on OÜ Linden Varahaldus osakapitali suurus 42000 krooni, mida võib põhikirja muutmata suurendada 168000 kroonini.

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 42000 krooni.



09.06.2004

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

LISA 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED

OÜ Linden Varahaldus 2003.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea 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 Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud kuludesse. Kuni laekumiseni või bilansist mahakandmiseni kajastatakse neid summasid bilansikirjel "ostjatelt laekumata arved". Ebatõenäoliselt laekuvate arvete konto kreditsaldo on näidatud bilansi aktivas samanimelisel bilansikirjel miinusena. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Ebatõenäolised on arved, mis ei ole laekunud kuue kuu jooksul, kuid firma eksisteerib ja ei ole läinud pankrotti. Lootusetud on nõuded kui ostjale on välja kuulutatud pankrot või likvideerimine, või kui tema tegevus on hääbunud.



09.06.2004

Tulevaste perioodide ettemakstud kulud

Tulevaste perioodide ettemakstud kulud periodiseeritakse kuludesse ajal, mil nad tegelikult tekivad. Kulud kajastatakse kvartali viimasel kuul summaarselt kvartali kohta.

Tulevaste perioodide kuludeks on maksed kütuse, varakindlustuse, reklaami ja perioodika eest.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 10000 kroonist ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kulusse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- | | |
|--|-----|
| ❖ Masinad ja seadmed (k.a. transpordivahendid) | 20% |
| ❖ Muu materiaalne põhivara | 30% |

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi masked kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised riskid ja hüved teenuse osutamisel



on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik osaliselt salku võtta.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

LISA 2. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Seotud osapooltega aruandeperioodil tehinguid ei toimunud.

LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 224568 krooni ja üürnike poolt tasumata arveid, mis koosnevad üüridest ja kommunaalkuludest, summas 108461 krooni.

Võlgnevus üüride osas on kajastatud bilansikirjel “muud lühiajalised võlad” summas 77308 krooni. Ostjate ettemakseid on 40 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Majandusaastal tunnistati nõudeid ostjate vastu ebatõenäoliselt laekuvateks ja kanti kuludesse kokku 607 krooni väärtuses.

Eelmisel majandusaastal ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid laekus 13128 krooni väärtuses, ülejäänud tunnistati lootusetuteks nõueteks ja kanti bilansist välja summas 2941 krooni.

LISA 4. MAKSUNÕUDED JA –KOHUSTUSED

Maksuliik	31.detsember 2003		31.detsember 2002	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Ettevõtte tulumaks	2388	0	2151	0
Käibemaks	0	23202	0	19117
Sotsiaalmaks	2489	0	2339	0
KOKKU	4877	23202	4490	19117



LISA 5. MATERIAALNE PÕHIVARA

09.06.2004
kroonides

	Masinad ja seadmed	s.h. kapitali- rendiga	Mun materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus				
seisuga 31.12.2002	162912	122912	49100	212012
Soetused	40406	0	0	40406
Soetusmaksumus				
seisuga 31.12.2003	203318	122912	49100	252418
Akumuleeritud kulum				
Akumuleeritud kulum				
seisuga 31.12.2002	43376	32709	28389	71765
Aruandeperioodi				
amortisatsioonikulu	37969	24582	14730	52699
Akumuleeritud kulum				
seisuga 31.12.2003	81345	57291	43119	124464
Jääkmaksumus				
Jääkmaksumus				
seisuga 31.12.2002	119536	90203	20711	140247
Jääkmaksumus				
seisuga 31.12.2003	121973	65621	5981	127954

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) OÜ Linden Varahaldus raamatupidamises seisuga 31.12.2003.a. ei ole.

LISA 6. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

OÜ Linden Varahaldus rendib nii kapitali- kui ka kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid.

Kapitalirendi tingimistel renditud varade soetusmaksumus on 122912 krooni ja bilansiline jääkmaksumus on 90203 krooni (vt. lisa 5).



09.06.2004

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent kroonides

Kapitalirendi kohustus

Kohustus seisuga 31.12.2003 24746

sh makseperiood alla 1 aasta 24746

Aruandeperioodil makstud

põhiosamaksed 26863

Aruandeperioodi

intressikulud 4229

Alusvaluuta EEK

Maksetähtajad Iga kuu

Intressimäär 4,56%

Kasutusrent

Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 138664 krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksed jagunevad ajaliselt:

Maksetähtajaga kuni 1 aasta 55776 krooni

1-5 aastat 213808 krooni

LISA 7. POTENTSIAALSED KOHUSTUSED

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 442341 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 115009 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 327332 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2004.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2003.

**LISA 8. MÜÜGITULU TEGEVUSALADE JA GEOGRAAFILISTE
PIIRKONDADE LÕIKES**

OÜ Linden Varahaldus müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes ei jagune.

Kogu teenus on realiseeritud Eesti Vabariigis.

09.06.2004

Müügitulu tegevusalade lõikes on võimalik välja tuua, kuid kulu on kogu tegevusele näidatud ühine.

.....				
kroonides				
	2003		2002	
	tulu	kulu	tulu	kulu
Hoonete haldus ja korrashoid	2686900	x	2180358	x
Muud	x	x	380000	x
Kokku äritulu/ -kulu	2686900	2932601	2560358	2383557



09.06.2004

.....

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

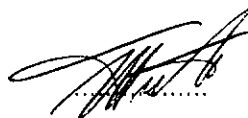
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	691380 krooni
2003.a. puhaskasum (-kahjum)	-249039 krooni
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2003	442341 krooni

Osaühingu Linden Varahaldus juhatus teeb ettepaneku osanike üldkoosolekule jätta kasum jaotamata.

Ülari Tiits

juhatuse liige



03. juuni 2004

09.06.2004

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

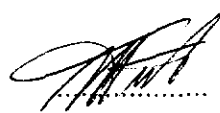
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Linden Varahaldus juhatus on koostanud 2003.aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust ning esitanud osanike üldkoosolekule kinnitamiseks.

Juhatus:

Ülari Tiits

juhatuse liige



09. juuni 2004

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
09.06.2004

OSAÜHING LINDEN VARAHALDUS

OSANIKE NIMEKIRI AASTAARUANDE

KINNITAMISE SEISUGA

Osaniku nimi	Aadress	Isikukood	Osa nimiväärtus
ÜLARI TIITS	KIVILA 5 KRT.48 TALLINN 13817	34812110247	42000 KROONI

