

ES.

OÜ Kvissental

Majandusaasta aruanne 2001

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

2002 -06- 27

OÜ KVISSENTAL

MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ Kvissental põhitegevusalaks on kinnisvara arendustegevus.

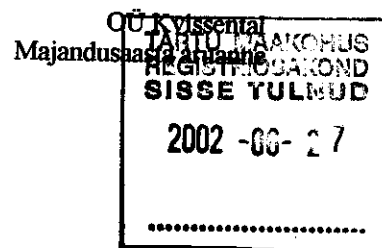
Ärinimi:	OÜ KVISSENTAL
Äriregistri kood:	10737055
Aadress:	Riia 4, 51004 Tartu
Telefon:	07 306 825
Faks:	07 306 825
Majandusaasta algus:	26.02.2001
Majandusaasta lõpp:	31.12.2001
Tegevjuht:	Alar Kroodo
Audiitor:	KPMG Estonia

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

Dokument koosneb 13 leheküljest
OÜ Kvissental majandusaasta aruanne

Juhatuse liige: _____





Sisukord

<u>Tegevusaruanne</u>	3
<u>Raamatupidamise aastaaruanne</u>	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Arvestuspõhimõtete selgitused	9
Lisa 1 Tehingud seotud osapooltega	9
Lisa 2 Pikaajalised ehituslepingud	10
Lisa 3 Omakapital	10
<u>Audiitori järeldusotsus</u>	11
<u>Kasumi jaotamise ettepanek</u>	12
<u>Juhatuse allkirjad 2001.a majandusaasta aruandele</u>	13



OÜ Kvissental 2001. aasta tegevusaruanne

OÜ Kvissental asutati 26.02.2001.a., asutajaks oli OÜ Tähering ja eesmärgiks konkreetse ettevalmistatud kinnisvaraobjekti edasiarendus.

Arendatavaks objektiks on Tartu Kvissentali elamurajoon, mille ettevalmistusega enne OÜ Kvissentali asutamist tegeles OÜ Tähering, kellelt OÜ Kvissental ostis 2001.aastal elamurajooni maaüksused.

Vastavalt detailplaneeringule moodustab OÜ Kvissental elamurajoonis kinnistud ja valmistab ette vajalikud kommunikatsioonitrassid. Elamurajooni arendus on vaadeldav kui pikaajaline ehitus, kus esmalt lahendab arendaja kruntide väärtustamise, tagades lisaks trasside juurdetoomisele ka juurdepääsuteede ehituse, piirkonna kraavituse ehituse, metsaalade, rannaala- ja spordiplatside heakorrastamise. Seejärel realiseeritakse elamukrundid. Krundi ostjad peavad tasuma lisaks maa hinnale ka väljaehitatud kommunikatsioonitrasside eest.

Lisaks arendaja poolsetele investeeringutele tehakse koostööd Tartu Linnavalitsusega teede ja tänavate väljaehitusel. Tartu Linnavalitsus tasub OÜ Kvissentalile tänavate väljaehituse eest kokku vastavalt 2001.a. sõlmitud koostöölepingule 5,6 milj krooni.

2001.a. sõlmiti liitumisleping AS Eesti Energiaga elamurajooni tarbeks elektrivarustuse saamiseks. 2002.aastal on planeeritud sõlmida liitumislepingud linna ühisveevärgiga liitumiseks AS Tartu Veevärgiga, gaasitrassiga liitumiseks AS Eesti Gaasiga ja sideliinidega liitumiseks AS Eesti Telefoniga.

2001.a. sõlmiti põhilised trasside projekteerimislepingud. Suuremad projekteerimismahud olid firmadega OÜ Krihvel Projekt, AS Tari, AS Talone, AS Electrum, AS Kobras, AS Teleekspert.

OÜ Kvissental on sõlminud 2001.a. ka ehitustööde lepinguid nii linnavalitsuse lepingu mahu täitmiseks, kui ka muude heakorrastatavate rajatiste ehituseks. Suuremad lepingupartnerid 2001.a. olid AS Talter tänavate ehitusel, AS Põlva Maaparandus kraavide ja rannaala korrastamise töödel, AS Linnaehitus metsakorrastus ja täitmistöödel. Maamõõtmistöödeks sõlmiti 2001.a. leping firmaga OÜ Maamõõdukeskusega. Kruntide realiseerimiseks on sõlmitud koostööleping AS Ober-Hausi Kinnisvaraga. Enamus lepinguid on ülekanduvad mahud järgmis(te)le aruandeaasta(te)le.

2001.a. realiseeriti kokku 7 krunti kogumaksumusega 2 105 000 krooni. Kruntide realiseerimine järgmisteks aastateks on planeeritud intensiivsem arvestades asjaolu et hoonestamiseks ettevalmistatud krunte on kergem müüa. Elamurajooni väärtustamisel on püütud leida ka korrektse ja huvipakkuva rajooni väljakujunemiseks lahendusi nagu kindlad hoonestusreeglid arhitektuursete miljöötsoonide kaupa, kohustuslik ehitusaeg jm.

2001.aasta käive oli 2 867 872 krooni ja kasum 52 144 krooni.

OÜ Kvissentalil ei ole palgal ühtegi töölisi. Kõik teenused ostetakse sisse teistest firmadest, vajalike lepingute sõlmimise ülesanne on juhatuse liikmetel.

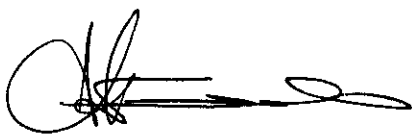
2002 -06- 27

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud OÜ Kvissental 2001.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Kvissental finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 31.05.2002, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Kvissental on jätkuvalt tegutsev äriühing.



Alar Kroodo
Juhatuse liige



Heiki Pendarov
Juhatuse liige



Kalev Kase
Juhatuse liige

Juhatuse liige:



4

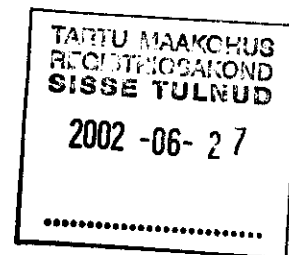
Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev..... 04.06.2002

Signature/allkiri.....

KPMG Tallinn

OÜ Kvissental raamatupidamisbilanss



AKTIVA	31.12.2001
Käibevara	
Raha ja pangakontod	168 725
Nõuded ostjatele	
Ostjate tasumata arved	40 000
Mitmesugused nõuded	1 502 872
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	
Muud ettemakstud tulevaste	
perioodide kulud	1 037 680
Lõpetamata ehitustööd	3 182 297
Käibevara kokku	5 931 574
 AKTIVA KOKKU	 5 931 574

Juhatuse liige: _____

5

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 04.06.2002

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

OÜ Kvissental
Majandusaasta aruanne



PASSIVA

Lühiajalised kohustused

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

1 805 605

Lühiajalised kohustused kokku

1 805 605

Pikaajalised kohustused (lisa 1)

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

3 573 825

Pikaajalised kohustused kokku

3 573 825

Omakapital (lisa 3)

Osakapital nominaalväärtuses

500 000

Aruandeperioodi kasum

52 144

Omakapital kokku

552 144

PASSIVA KOKKU

5 931 574

Juhatuseliige:

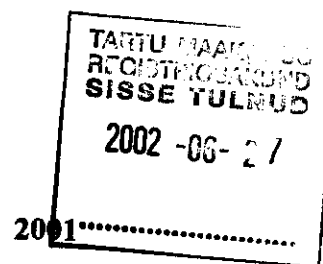
6

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....04.06.2002.....

Signature/allkiri.....KPMG/Tallinn.....

OÜ Kvissental kasumiaruanne



Realiseerimise netokäive (lisa 2)	2 867 872
Realiseeritud toodete kulu	2 528 291
Brutokasum kokku	339 581
Üldhalduskulud	289 665
Muud äritulud	2 850
Muud ärikulud	3 796
Ärikasum	48 970
Finantstulud	3 174
Kasum majandustegevusest	52 144
Puhaskasum	52 144

Juhatuseliige: _____

7

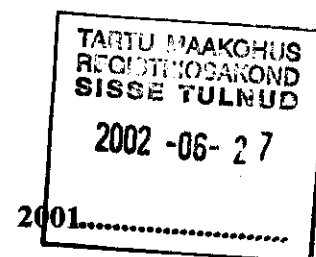
Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....04.06.2002.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne



I. Rahavoog äritegevusest

1. Kasum	52 144
2. Nõuete saldo muutus	-2 580 552
3. Lõpetamata ehitustööde saldo muutus	-3 182 297
4. Kohustuste saldo muutus	5 379 430
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-331 275

II. Rahavoog finantseerimisest

1. Osakapitali sissemaks	500 000
2. Saadud laenud	500 000
3. Tagasimakstud laenud	-500 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	500 000

KOKKU RAHAVOOD	168 725
RAHA PERIOODI ALGUSES	0
RAHA PERIOODI LÕPUS	168 725
RAHA MUUTUS	168 725

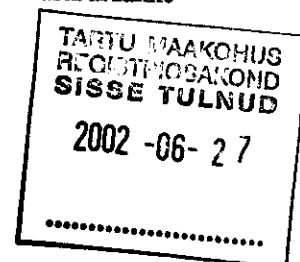
Juhatusel liige: _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 04.06.2002

Signature/allkiri. _____

KPMG, Tallinn



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Arvestuspõhimõtete selgitused

OÜ Kvissental 2001.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja heast raamatupidamistavast. Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.2.

Kuna OÜ Kvissental asutati 26.02.2001.a., on esimese majandusaasta pikkuseks 10 kuud.

Realiseerimise netokäibe leidmisel on aluseks võetud pikaajaliste ehituslepingute puhul rakendatav valmidusastme meetod. Projekti valmidusaste leiti tegelike kulude ja eelarveliste kulude suhtena. Sama määra kasutati müügitulu leidmiseks suhtena eelarvelistesse tuludesse.

Nõudeid ostjatele hinnatakse bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Kuivõrd Tartu Linnavalitsusega on sõlmitud koostööleping finantseerimaks infrastruktuuride ehitamist, siis on kirjendatud ka (tekkinud infrastruktuuri-rajamis kuludega proportsionaalselt) nõue Tartu Linnavalitsusele.

Tulevaste perioodide kuludena on ettemaksed hankijale järgmise majandusaasta eest.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg arvestatuna bilansi kuupäevast on hiljem kui üks aasta. Ülejäänud kohustused on esitatud lühiajalistena.

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet OÜ Tähering ning juhatuse liikmeid

Lisa 1 tehingud seotud osapooltega

	OÜ Tähering
Ostetud maa	3 573 825
Saadud laenud	500 000
Tagastatud laenud	500 000
Võlgnevus 31.12.2001	3 573 825

OÜ'lt Tähering soetatud maa eest tasumise tähtaeg on 3 aastat, seega 2004.a.

Aruandeaastal müüdi juhatuse liikmetele Kvissentalis kaks krunti turuhinnaga.

Juhatus liige: _____

9

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 04.06.2002

Signature/allkiri.....

KPMQ, Tallinn

TARTU MAAKOHTS
REGISTRIKAMALD
SISSE TULNU

2002 -06- 27

Lisa 2 pikaajalised ehituslepingud

Kruntide müügist saadud tulud on kajastatud EV Raamatupidamise Toimkonna juhendi ERS 15 "Pikaajaliste ehituslepingute arvestus" kohaselt valmidusastme meetodil. Müügituluks kujunes 1 365 000 krooni kruntide müügist ja 1 502 872 krooni Tartu linnavalitsusega sõlmitud lepingu alusel. Tegelikud väljaminekud moodustasid 2 528 291 krooni.

Lisa 3 omakapital

OÜ Kvissental omakapital moodustas aruandeperioodi alguses moodustas 500 000 krooni. Osakapital moodustub ühest osast nimiväärtusega 500 000 krooni. Põhikirja muutmata võib osakapitali maksimumsuuruseks olla 2 000 000 krooni.

	2001
<u>Osakapital</u>	
Saldo aruandeaasta alguses	500 000
Saldo aruandeaasta lõpus	500 000
 <u>Aruandeperioodi kasum</u>	 52 144
 <u>Omakapital aruandeperioodi lõpus</u>	 552 144

Juhatus liige: _____

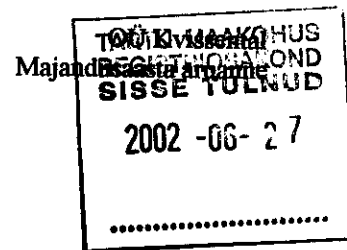
10

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 04.06.2002

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn



Kasumi jaotamise ettepanek

2001.a. puhaskasum	52 144
Otsustati moodustada reservkapital summas ning ülejäänud kasum otsustati jätta jaotamata	50 000
Jaotamata kasum pärast 2001.a. aruande kinnitamist	2 144



Alar Kroodo
Juhatuse liige



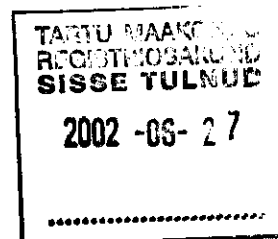
Heiki Pendarov
Juhatuse liige



Kalev Kase
Juhatuse liige

Juhatuse liige: _____





Juhatuse allkirjad 2001.a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2001. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

OÜ Kvissental kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Alar Kroodo
Juhatuse liige

Heiki Pendarov
Juhatuse liige

Kalev Kase
Juhatuse liige

Juhatuse liige:

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

2002 -06- 27

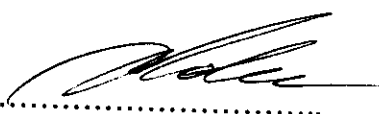
OÜ Kvissental osaniku otsus

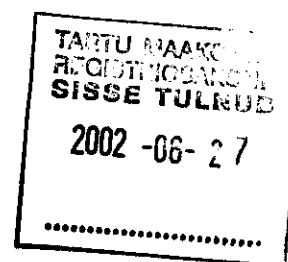
Riia 4, Tartus,
05. juunil 2002.a.

Osaühing Kvissental (registrikood 10737055, juriidiline aadress Riia 4, Tartu 51004) ainuosanik osaühing TÄHERING (registrikood 10023232, juriidiline aadress Ringtee 12, Tartu 51013), keda esindab juhatuse liige Heiki Pendarov, isikukood 36901282730, elukoht Tartu (500 häält), on vastavalt "Äriseadustiku" § 168-170, 173-174 ja 179 teinud otsuse osaühing Kvissental 2001.a. majandusaasta aruande kinnitamise ja kasumi jaotamise kohta järgmiselt:

1. Kinnitada Kvissental 2001.a. majandusaasta aruanne.
2. Jaotada Kvissental 2001.a. majandusaasta puhaskasum 52 144,- krooni järgmiselt:
 - 2.1. kanda 2001.a. puhaskasumist 50 000,- krooni reservkapitali moodustamiseks. Jaotamata kasumi jääk moodustab 2 144,- krooni.

Osaniku esindaja:


Heiki Pendarov



OÜ KVISSENTAL

Osanike nimekiri seisuga 05.06.2002

Ainuosanik	Aadress	Reg.nr.	Osad
OÜ Tähering	Ringtee 12 51013 Tartu	10023232	1 osa väärtusega 500 000 krooni

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Heiki Pendarov".

Heiki Pendarov
Juhatuses liige