

OÜ SAARE KINNISVARA
Äriregistri nr. 10314188
Tallinna tn 1
93811 KURESSAARE
SAARE MAAKOND
Tel (045) 33 197
Faks (045) 33 330
e-mail skv@skv.ee

Pärnu Maakohtu registriosakond
SAADUD

20.06.2003

16 lk. nr. 19693

Sigrid Rand

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2002

Majandusaasta lõpp
31.12.2002

Lisad:
Audiitori järeldusotsus
Osanike nimekiri

OÜ SAARE KINNISVARA

SISUKORD

Sisukord.....	2
Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5,6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	10
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	10
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....	10
Lisa 4. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.....	10
Lisa 5. Varud.....	10
Lisa 6. Muud aktsiad ja osakud.....	10
Lisa 7. Materiaalse põhivara liikumine.....	11
Lisa 8. Võlakohustused.....	11
Lisa 9. Hankijate tasumata arved.....	11
Lisa 10. Maksuvõlad.....	11
Lisa 11. Viitvõlad.....	12
Lisa 12. Ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	12
Lisa 13. Pikaajalised kohustused.....	12
Lisa 14. Muud pikaajalised võlad.....	12
Lisa 15. Ümberhindluse reserv.....	12
Lisa 16. Realiseerimise netokäive.....	12
Lisa 17. Muud äritulud.....	12
Lisa 18. Rahavood.....	12
Kasumi jaotamise ettepanek.....	13
Osanike nimekiri.....	14
Juhatuse allkirjad.....	15
Auditiitori järeldusotsus	



OÜ SAARE KINNISVARA

TEGEVUSARUANNE

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 1995 aastal.

OÜ Saare Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvaraala tegevus (ost- müük; vahendus; hindamine ja haldamine).

2002 aastal oli OÜ Saare Kinnisvara realiseerimise netokäive 5,7 miljonit krooni, mis on ~ 2,5 miljonit krooni rohkem kui 2001 aastal. Käibekasv toimus kõikides tegevusvaldkondades.

Kogu realisatsioon toimus Eesti Vabariigis.

Aruandeaastal soetati materiaalsel põhivara 20 407 413 krooni eest ja kinnisvara müügi otstarbeks 3 668 130 krooni eest ning põhivara müüdi 6 130 000 krooni eest.

Kuna juhatuse hinnangul oli põhivara bilansiline väärtus tunduvalt madalam kui turuväärtus hinnati ümber need kinnistud, mis järgneval aruandeperioodil kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

2001 aasta oktoobris võitis Saare Kinnisvara enampakkumise Kuressaare kesklinnas Tallinna tn. 8 asuva krundi hoonestamiseks.

Ärihoone ehitustöödega alustati 2002 aasta I kvartalis ning valmis oktoobris 2002. Tänapäevaks on hoone I ja II korrus välja renditud erinevatele firmadele kaubandus ja teeninduspindadeks.

III korrusel asuvad bürooruumid.

Projekti maksumuseks kujunes ligi 21 miljonit krooni.

Kuna tegemist on uue ja kaasaegse ärihoonega on rentnike huvi rendipindade vastu suur.

2003 aastal kavandab Saare Kinnisvara koostöös Linnavalitsuse, Hansapanga ja Selveriga rajada Kuressaarde kaubandus- ja teenidnuskvartali.

Arendusprojekt näeb ette suure kaubanduskeskuse ja pangahoone ehitamist.

Kõikide kooskõlastuste saamisel on plaanis keskus valmis ehitada 2003nda aasta lõpuks.

OÜ Saare Kinnisvara juhatuse on kolmeliikmeline. 2002 aastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud. Juhatuse liikmetele ei ole tehtud soodustusi ning ei ole määratud tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

Töötajate arv 2002 aastal oli 5 ning nende palkade ja lisatasude kogusumma oli 308 369 krooni.



OÜ SAARE KINNISVARA

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Olles koostanud 2002 aasta raamatupidamise aastaaruande OÜ Saare Kinnisvara juhatus kinnitab, et

1. OÜ Saare Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest. Aruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega.
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte vara, kohustusi omakapitali, ettevõtte finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.
3. Juhatuse hinnangul on OÜ Saare Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.


 Rein Tallermo
 Juhatuse liige


 Kalle Sarnet
 Juhatuse liige


 Toomas Tarus
 Juhatuse liige

10. aprill 2003a

BILANSS

(kroonides)

AKTIVA	31.12.2002	31.12.2001	Lisa nr.
Käibevara			
1. Raha ja pangakonto	1 210 768	1 013 703	
2. Aktsiad ja muud väärtpaberid	8 295	9 629	
3. Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	2 024 859	1 209 288	2
4. Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	1 245 800	357 400	3
5. Viitlaekumised			
Intressid	78 756	22 167	
6. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed	891 873	3 675	4
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	67 844	100 206	4
7. Varud			
Ostetud kaup müügiks	2 276 906	1 052 870	5
Ettemaksed hankijatele	720 069	448 467	
Käibevara kokku	8 525 170	4 217 405	
Põhivara			
8. Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja osakud	100 000	100 000	6
9. Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	26 005 022	3 524 698	7
Masinad ja seadmed	112 308	0	7
Muu inventar	91 888	141 757	7
Akumuleeritud põhivara kulum	-320 679	-511 714	7
Lõpetamata ehitus	0	40 000	7
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	25 631	18 640	7
Materiaalne põhivara kokku	25 914 170	3 213 381	
Põhivara kokku	26 014 170	3 313 381	
AKTIVA KOKKU	34 539 340	7 530 786	



OÜ SAARE KINNISVARA

PASSIVA

Kohustused

Lühiajalised kohustused

11. Võlakohustused

Tagatiseta võlakohustused

Lühiajalised laenud krediidiasutustelt

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil

12. Ostjate ettemaksed

13. Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

15. Maksuvõlad

16. Viitvõlad

Võlad töövõtjatele

Intressivõlad

Muud viitvõlad

18. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

Lühiajalised kohustused kokku

19. Pikaajalised võlakohustused

Mittekonverteeritavad võlakohustused

Pangalaenud

20. Muud pikaajalised võlad

Hankijatele tasumata arved

Pikaajalised kohustused kokku

Kohustused kokku

Omakapital

22. Osakapitali nimiväärtuses

25. Ümberhindluse reserv

26. Reservid

Kohustuslik reservkapital

27. Eelmiste perioodide jaotamata kasum

28. Aruandeaasta kasum

Omakapital kokku

PASSIVA KOKKU

31.12.2002

31.12.2001

Lisa nr.

4 090 000

170 000

8

199 844

1 049 619

8

1 969 719

0

13

105 000

128 870

289 531

133 226

9

18 655

7 223

10

82 170

69 399

11

214 140

126 400

11

10 191

6 981

11

268 133

0

12

7 247 383

1 691 718

2 030 000

2 000 000

13

11 030 281

0

13

1 207 256

0

14

14 267 537

2 000 000

21 514 920

3 691 718

2 000 000

336 000

4 017 802

0

15

33 600

33 600

1 805 468

792 118

5 167 550

2 677 350

13 024 420

3 839 068

34 539 340

7 530 786



KASUMIARUANNE

(kroonides)

SKEEM 1

	31.12.2002	31.12.2001	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	5 764 565	3 300 167	16
Muud äritulud	4 382 425	1 630 031	17
Äritulud kokku	10 146 990	4 930 198	
Kaubakulu	2 124 094	537 563	
Mitmesugused tegevuskulud	2 006 418	1 169 978	
Tööjõukulud:			
Palgakulu	308 369	246 701	
Sotsiaalmaks	113 164	87 233	
Töötuskindlustus	1 576	205	
Põhivara kulum	78 388	134 038	
Muud ärikulud	22 971	0	
Ärikulud kokku	4 654 980	2 175 718	
Ärikahjum /kasum	5 492 010	2 754 480	
Intressi ja finantstulud	58 643	27 391	
Finantstulu kokku	58 643	27 391	
Intressikulud	373 989	100 056	
Kahjum valuutakursi muutustest	8714		
Muud finantskulud	400	4 465	
Finantskulud kokku	383 103	104 521	
Kasum majandustegevusest	5 167 550	2 677 350	
Kasum enne maksustamist	5 167 550	2 677 350	
Tulumaks			
Aruandeaasta puhaskasum	5 167 550	2 677 350	



OÜ SAARE KINNISVARA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

2002

2001

A. Rahavood põhitegevusest

Puhaskasum(+)	5 167 550	2 677 350
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara amortisatsioon	78 388	134 038
Kasum materiaalse põhivara müügist	-4 182 722	-1 582 206
Kahjum materiaalse põhivara müügist	20 000	0
Kahjum valuutakursi muutustest	8 714	
Kahjum põhivara mahakandmisest	5 751	0
Lühiajaliste nõuete muutus	17 000	
Muutus käibevaras(v.a raha ja pangakontod)	-3 223 634	-2 064 793
Äritegevusega seotud kohustuste mutus	1 722 977	201 915
Käibevara üleviimine põhivaraks	-320 000	0
Raha sissetulek põhitegevusest	-705 976	-633 696

B. Rahavood investeerimistegevusest

Pikaajaliselt investeeritud rahasummad osakutesse		52 400
Materiaalse põhivara müük	6 130 000	1 955 000
Põhivara müügilepingu tühistus	0	-35 000
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	-6 991	-18 640
Muu põhivara ost	-20 407 413	-31 797
Lõpetamata ehitus	0	-40 000
Laenude andmine	-1 050 000	-44 600
Laenude tagasisaamine	144 600	0
Raha sissetulek investeerimistegevusest	-15 189 804	1 837 363

C. Rahavood finantseerimisest

Laenude võtmine	17 041 511	1 999 619
Laenude tagastamine	-950 000	-2 380 705
Raha sissetulek finantseerimisest	16 091 511	-381 086

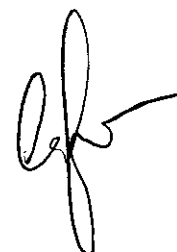
Rahajäägi muutus	195 731	822 581
Raha algjääk	1 023 332	200 751
Raha lõppjääk	1 219 063	1 023 332



OÜ SAARE KINNISVARA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Reservid	Ümberhind- luse reserv	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31.12.2000	336 000	33 600		653 509	138 609	1 161 718
2000a puhaskasumi jagamine	0			138 609	-138 609	0
2001 a puhaskasum	0			0	2 677 350	2 677 350
31.12.2001	336 000	33 600		792 118	2 677 350	3 839 068
1.01.2002	336 000	33 600		792 118	2 677 350	3 839 068
Fondi emissioon	792 118			-792 118		0
2001a puhaskasumi jagamine	871 882			1 805 468	-2 677 350	0
Põhivara ümbrhindlus			4 017 802			4 017 802
Aruandeaasta kasum					5 167 550	5 167 550
31.12.2002	2 000 000	33 600	4 017 802	1 805 468	5 167 550	13 024 420



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest. Aruande koostamisel rakendatud põhimõtteid, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte vara, kohustusi, omakapitali, ettevõtte finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Jätkuvalt on kasutatud samu arvestusmeetodeid:

- * Kasutatakse tekkepõhist arvestusprintsipi ning kahekordse kirjendamise põhimõtteid
- * Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsibi kohaselt.
- * Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsibi alusel.
- * Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Ostjate laekumata arved summas 2 024 859 krooni koosneb:

laekumata rendi ja halduskulude arved 144 859 krooni - tasumistähtajaga kuni 3 kuud
müüdud kinnistute eest on laekumata 1 880 000 krooni - tasumistähtajaga kuni 1 aasta
Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

Lühiajalisi nõudeid on bilansis 1 245 800 krooni. See summa koosneb kinnisvara arenduseks füüsilistele ja juriidilistele isikutele väljaantud lühiajalistest laenudest.

Lisa 4. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Maksude ettemaksude all näidatud käibemaksu ettemaks 891 873 krooni

Muude ettemakstud tulevaste perioodide kulude all on Hansa Liisingule tasutud sõiduautode kasutusrendi avansilised maksed summas 67 844 krooni.

Lisa 5. Varud

Varudena on arvel ostetud kinnistud (13 tk) summas 2 276 906 krooni

Lisa 6. Muud aktsiad ja osakud

Muude aktsiate ja osakute all on näidatud Saaremaa Hoiu - Laenuühistule tasutud osamaks 100 000 krooni.



Lisa 7. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa	Hooned	Muu inventar	Masinad seadmed	Lõpetamata kap. ehitus	Põhivara ettemaks	kokku
Aasta alguses	921698	2603000	141757	0	40000	18640	3725095
Soetamine	995288	19267234	32583	112308			20407413
Müük	-1389500	-4700000	0				-6089500
Väärtuse tõstmine	3047802	4899500	0				7947302
Mahakandmine			82452				82452
Ettemaks						6991	6991
Kaup põhivaraks	320000						320000
Lõpetamata ehitus põhivaraks		40000			-40000		0
Aasta lõpuks soetusmaksumuses	3895288	22109734	91888	112308	0	25631	26234849
Akumuleeritud kulum a. alguses		427191	84523	0			511714
Majandusaasta kulum		18200	39177	21011			78388
Kulumi mahakandmine		-192722	-76701				-269423
Aasta lõpuks akumul. kulum		252669	46999	21011			320679
Aasta lõpuks jääkmaksumuses	3895288	21857065	44889	91297	0	25631	25914170

Põhivarana on bilansis kajastatud pikaajalise kasutusajaga (üle 1 aasta) varad, mille soetusmaksumus ületab 3 000 krooni.

Esemad soetusmaksumusega alla 3000 krooni kantakse kulusse ostumomendil.

Hooneid amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 2 % aastas. Muu inventar amortiseeritakse 40 % aastas lineaarse meetodi alusel.

Bilansis on tõstetud nende kinnistute väärtust, mis järgneval aruandeperioodil kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena ja mille bilansiline väärtus oli tunduvalt madalam kui turuväärtus. Juhatus hindab nende väärtust tegelikuks.

Lisa 8. Võlakohustused

Tagatiseta võlakohustused summas 4 090 000 krooni jagunevad järgmiselt:

	summa	protsent aastas	tagastamis tähtaeg
Saaremaa Hoiu- Laenuühistule	40000	12%	4.06.2003
Saaremaa Hoiu- Laenuühistule	50000	0%	23.05.2003
RLT Invest	4000000	6%	31.12.2002

Lühiajalised laenud krediidiasutusest summas 199 844 krooni on

Eurocard'i võlg AS-le Hansapank intressiga 16 % aastas ja tagastamise lõpptähtajaga 01.07.2003

Lisa 9. Hankijate tasumata arved

Maade järeilmaksu tasumine 2003 aastal 159 844 krooni

Jooksvad tegevuskulude arved 129 687 krooni

Lisa 10. Maksuvõlad

Bilansis seisuga 31.12.2002 näidatud maksuvõlad summas 18 655 krooni koosnevad:

	31.12.2002	31.12.2001
Kinnipeetud üksikisiku tulumaks	5972	3027
Sotsiaalmaks	10218	3845
Töötuskindlustus	425	0
Ettevõtte tulumaks	2040	351

Lisa 11. Viitvõlad

Bilansikirje võlad töövõtjatele koosneb töötasust 30 415 krooni ja puhkusekohustusest 51 755 krooni

Bilansis näidatud Intressivõlg summas 214 140 krooni:

Rein Tallermo laenu intress	126 000
Saaremaa Hoiu-Laenuühistu laenu intress	3 200
RLT Invest laenu intress	84 940

Muud viitvõlad summas 10 191 krooni koosneb:

sotsiaalmaks	10 038
töötuskindlustusmaks	153

Lisa 12. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

Muude ettemakstud tulevaste perioodide tulude all on näidatud 2003 jaanuari rent summas 268 133 krooni

Lisa 13. Pikaajalised kohustused**Mittekonverteeritavad võlakohustused**

	laenu saldo	intress	tähtaeg
OÜ Saare Kinnisvara osanikele	80000	0%	30.05.2004
Rein Tallermo laen	1950000	0-8%	tähtajatu

Pangalaenud

	laenu saldo	pikaajaline	lüh.ajal osa	tähtaeg
Hansapank	13000000	11030281	1969719	30.07.2008

Laenulepingu tagatiseks on I järjekoha hüpoteek Tallinna tn.8 hoonestusõigusele aktsiaselts Hansapank kasuks summas 15 000 000 (viisteist miljonit) krooni ja kõrvalnõue summaga 1 500 000 (üks miljon viisada tuhat) krooni.

Laenusumma tagastamine igakuiste annuiteetmaksetena alates 30.01.2003.

Laenu intressi määr Euro 6 kuu EURIBOR + marginaal 3,25% aastas

Lisa 14. Muud pikaajalised võlad

Hankijatele tasumata arved 1 207 256 krooni on järelmaksuga soetatud kinnistute (3tk) ostusummad, mille tasumistähtajad on hiljem kui järgmisel majandusaastal.

Lisa 15. Ümberhindluse reserv

Ümberhindluse reservi all on põhivara väärtuse tõstmisest tulenev juurdehindluse summa 4 017 802 krooni.

Lisa 16. Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäive aastal 2002 jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Kinnisvara müügitehinguid	4 084 350
Koostati hindamiakte	111 046
Kinnisvara nõustamis ja vahendusteenused	160 231
Kinnisvara haldamisest saadud tulu	1 408 938
Kokku	5 764 565

Kogu realisatsioon toimus Eesti Vabariigis.

Lisa 17. Muud äritulud

Kasum põhivara müügist	4 162 722
Kasum EVP tehingutest	194 414
Muud äritulud	25 289
Kokku äritulud	4 382 425

Lisa 18. Rahavood

Rahavoogudes on kajastatud rahajäägina raha ja pangakontod ning väärtpaberid EVP-d.

SAADUD

20. 03. 2003

OÜ SAARE KINNISVARA

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Saare Kinnisvara juhatus otsustas jaotada 2002 aasta puhaskasum 5 167 550 krooni järgmiselt:

1. Eraldised kohustuslikku reservkapitali	166 400
2. Jaotamata kasum	5 001 150



OSANIKE NIMEKIRI

- 1 Rein Tallermo isikukood 35208240236
Elukoht: Lootuse pst 109 Tallinn

Osa väärtus: 1 000 000.-
- 2 Kalle Sarnet isikukood 36506070043
Elukoht: Raudtee 37 Kuressaare

Osa väärtus: 500 000.-
- 3 Toomas Tarus isikukood 36602090018
Elukoht: Ida 70 - 2 Kuressaare

Osa väärtus: 500 000.-



SAADUD

20. 06. 2003

OÜ SAARE KINNISVARA

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

Juhatus, läbi vaadanud käesoleva aastaaruande kinnitab selle oma allkirjadega
21 aprill 2003.a

Rein Tallermo

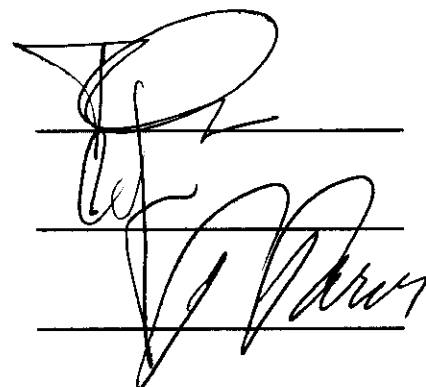
juhatuse liige

Kalle Sarnet

juhatuse liige

Toomas Tarus

juhatuse liige

Three handwritten signatures are written on three horizontal lines. The first signature is at the top, the second in the middle, and the third at the bottom. The signatures are in black ink and appear to be cursive or stylized.

SAADUD

20. 06. 2003

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ SAARE KINNISVARA OSANIKELE

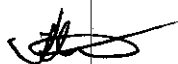
Olen auditeerinud **osühing SAARE KINNISVARA** 31.12.2002.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 3 kuni 13. Aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin 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 olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Oma seisukohta muutmata juhin tähelepanu asjaolule, et ettevõtte juhatus on 2002.a. põhivara üles hinnanud vastavalt aastaaruande lisas nr.7 toodud selgitustele.

Kuressaares
20.aprillil 2003.a.



Külli Määr
vanutatud audiitor
tunnistus nr.341