

Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2003

611

Külli Mendel

Vispell KV OÜ

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2002

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2002

Registrikood 10674544

Jarvevana 9G
11314 Tallinn

Telefon 6 805 400
Faks 6 805 401

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	4
KASUMIARUANNE.....	5
BILANSS 31.12.02.....	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	7
MARKUSED.....	8
Märkus 1 Realiseerimise netokaive	8
Markus 2 Maksud	8
Markus 3 Kinnisvarainvesteeringud.....	8
Märkus 4 Materiaalne põhivara.....	9
Märkus 5 Pangalaenud	9
Markus 6 Võlad emaettevõttele	9
Markus 7 Panditud vara.....	9
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	10
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	11
JUHATUSE ALLKIRJAD 2002.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	11

TEGEVUSARUANNE

Vispell KV OÜ on asutatud mais 2000. Ettevõtte on põhikirja järgi õigus tegutseda järgmistel tegevusaladel:

1. kinnisvara arendus, kinnisvara kasutamine, kasutamine ja valdamine;
2. investeerimisalaste ja kinnisvaraalaste teenuste osutamine ja konsultatsioon.

Ettevõtte omanduses on kolmest korpusest koosnev hooneteansambel aadressil Mustamäe tee 44. Seoses antud kinnistu soetamiseks ja arendamiseks võetud laenudega oli aastalõpu seisuga Visspell KV OÜ võlgnevus ematettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS ees 10 249 883 krooni ja Eesti Ühispanga ees 28 099 863 krooni.

Visspell KV OÜ tulud tulenesid taelikult rendipindade rendileandmisest. Seoses osade rendilepingute lõpetamisega ehitustööde käigus kujunes aruandeaasta realiseerimise netokaibeks 2 214 483 krooni ja puhaskahjumiks 602 580 krooni.

Visspell KV OÜ aruandeaasta keskmine tootajate arv oli 7 ning tööjõukulud moodustasid kokku 446 337 krooni.

2002. aastal jätkati kinnistu pikaajalise arendusplaani elluviimist labi A-korpuse renoveerimistööde ning B ja C korpuse taeliku rekonstrueerimise alustamisega, kusjuures juba varasematel aastatel oli labi viidud endise paaslahoone kaupluseks ümberehitamine ja parkla laiendamine. Lisaks toimus aruandeaastal hoonete aluse maa erastamine. Kokku moodustasid arenduskulud 2002. aastal 21,7 miljonit krooni.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

2003. aastal on plaanis lõpetada kinnistu kaasaegseks äri- ja burookompleksiks väljaarendamisega seotud ehitustööd. Uueks pikaajaliseks tegevuseesmärgiks kujuneb hoonete edukas väljarentimine ja efektiivne haldamine. Uurimis- ja arenduskulude eeldatavaks suuruseks järgneval majandusaastal on 5 miljonit krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus on ariseadustikust lahtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt Vispell KV OU vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aruande koostamispaeva 31.03.2002 vahemikul.

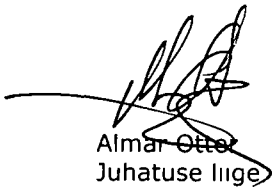
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Vispell KV OU seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispaeva seisuga.

Juhatuse hinnangul on Vispell KV OU jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

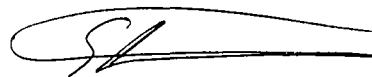
Juhatus kinnitab lehekulgedel 5 kuni 9 esitatud raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.



Jaak Vende
Juhatuse liige



Almar Otter
Juhatuse liige



Erkki Aaremaa
Juhatuse liige

30-06-2003

KASUMIARUANNE

	märkus	2002	2001
Realiseerimise netokaive	1	2 214 483	2 743 568
Realiseeritud toodete kulu		1 193 895	1 468 958
Brutokasum		1 020 588	1 274 610
Turustuskulud		93 258	8 250
Uldhalduskulud		920 942	508 440
Muud ärikulud		28	129 684
Ärikasum		6 360	628 236
Intressitulud		2 054	1 335
Intressikulud		610 994	397 548
Kasum(-kahjum) majandustegevusest		-602 580	232 023

BILANSS 31.12.02

	markus	2002	2001
VARA			
Raha ja pangakontod		6 195 580	20 027
Nõuded ostjate vastu		433 242	158 385
Muud lühiajalised nõuded		400 000	-
Viitlaekumised		1 858	1 335
Maksude ettemaksed	2	1 708 534	52 150
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		951	6 862
Käibevara kokku		8 740 165	238 759
Kinnisvarainvesteeringud	3	29 790 748	10 643 517
Materiaalne põhivara	4	1 203 330	319 020
Põhivara kokku		30 994 078	10 962 537
VARA KOKKU		39 734 243	11 201 296
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	5	2 359 751	768 874
Ostjate ettemaksed		255 940	83 957
Võlad hankijatele		1 546 815	124 369
Maksuvõlad	2	22 015	-
Viitvõlad		117 232	74 782
Lühiajalised kohustused kokku		4 301 753	1 051 982
Pikaajalised pangalaenud	5	25 740 112	5 894 856
Võlad ematettevõttele	6	10 249 883	3 880 934
Pikaajalised kohustused kokku		35 989 995	9 775 790
KOHUSTUSED KOKKU		40 291 748	10 827 772
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		5 075	5 075
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-	96 426
Aruandeaasta kasum		-602 580	232 023
OMAKAPITAL KOKKU		-557 505	373 524
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		39 734 243	11 201 296

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 08.04.2003

Allkiri/signature ...  ...

Audit EA, Tallinn

30 -06- 2003

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

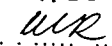
	Osade arv	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2001	1	40 000	5 075	328 449	373 524
Aruandeperioodi kahjum			-	-602 580	-602 580
Dividendide maksmine			-	-328 449	-328 449
Saldo 31.12.2002	1	40 000	5 075	-602 580	-557 505

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Markus	2002	2001
Äritegevus			
Kasum majandustegevusest		-602 580	232 023
Amortisatsioon	3,4	529 910	431 082
Muud korrigeerimised *		610 113	419 017
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi		537 443	1 082 122
Käibekapitali muutus			
Ostjate nõuete muutus		-274 857	-37 885
Mitmesuguste nõuete muutus		-400 000	2 950
Ettemakstud tulev.per.kulude muutus v.a.ettev.tulum.		-1 650 473	-40 784
Võlakohustuste muutus			
Ostjate ettemaksete muutus		171 983	60 868
Võlgnevuse muutus hankijatele		1 422 445	11 030
Maksuvõlgade (v.a. ettevõtte tulumaks) muutus		22 015	-27 448
Viitvõlgade v.a. intressid, dividendid, p.reserv muutus		-1 351	-3 807
Rahavood põhitegevusest		-172 795	1 047 046
Intressid			
Saadud intressid		1 531	376
Makstud intressid		-568 365	-383 232
Äritegevuse rahavoog		-739 629	664 190
Investeeringustegevus			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	3	-19 653 646	-2 378 509
Materiaalse põhivara soetamine	4	-907 805	-257 043
Investeeringustegevuse rahavoog		-20 561 451	-2 635 552
Finantseerimistegevus			
Laenude võtmine	5,6	31 361 070	9 562 313
Laenude tagasimaksmine	5,6	-3 884 437	-7 675 136
Finantseerimistegevuse rahavoog		27 476 633	1 887 177
Rahavood kokku		6 175 553	-84 185
Raha ja rahaekvivalentide muutus		6 175 553	-84 185
Raha ja rahaekvivalendid perioodi algul		20 027	104 212
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul		6 195 580	20 027
* Muud korrigeerimised			
Puhkusereservi muutus		1 173	22 804
Intressitulu		-2 054	-1 335
Intressikulu		610 994	397 548
Muud korrigeerimised kokku		610 113	419 017

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 08.04.2003

Allkiri/signature  6(11)

Audit EA, Tallinn

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

30-06-2003

Üldised alused

Vispell KV OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eestis raamatupidamist reglementeerivate õigusaktidega. Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt). Raamatupidamise aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Informatsiooni esitusviisi muudatused

Aruandeaasta bilansis on kinnisvarainvesteeringud näidatud eraldi alajaotusena, eelmise perioodi näitajad on viidud vastavusse aruandeaasta esitusviisiga. Eelmisel perioodil näidati kinnisvarainvesteeringuid põhivara koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on näidatud kinnistud, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuvaartuse tõstmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutusiga on pikem, kui üks aasta ja mille maksumus ületab 10 000 krooni. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse vaheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Vaheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Parenduskulud on liidetud põhivara maksumusele. Kulumit on arvestatud lineaarselt lähtudes vara kasulikust tooeast jargnevalt:

ehitised 25 aastat;
masinad ja seadmed 4 aastat;
muu inventar 4 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on näidatud lahtudes tõenaoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga kliendi laekumata arveid hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Tulumaks

Eestis 1.jaanuaril 2000 jõustunud tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud tulumaksu oma teenitud kasumilt. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt, ja ettevõtlusega mitteseotud valjamaksetelt. Seega ei eksisteeri enam erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkis edasilukatud tulumaksu kohustus.

Tulu

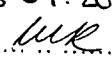
Tulu kaupade muugist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste muugist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu on näidatud tekkepõhiselt perioodil, mil see tekkis.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks rahavoogude aruandes on raha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni3-kuulised tahtajalised deposiidid.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 08.04.2003

Allkiri/signature  7(11)

Audit EA, Tallinn

Tallinna LinnaKontrolli
Registriosakond
SISSE TULU NIUD
30-06-2003

MÄRKUSED

Märkus 1 Realiseerimise netokäive

Realiseerimine toimus Eesti Vabariigis, tuluallikaks rendipindade rent.

	2002	2001
Rent	2 214 483	2 743 568

Märkus 2 Maksud

	2002		2001	
	Võlad	Ettemaksed	Võlad	Ettemaksed
Käibemaks	-	1 703 264	-	1 674
Ettevõtte tulumaks	-	5 270	-	5 277
Üksikisiku tulumaks	3 648	-	-	11 294
Sotsiaalmaks	17 858	-	-	33 905
Töötuskindlustumakse	509	-	-	-
Maksud kokku	22 015	1 708 534	-	52 150

Märkus 3 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	-	10 256 300	826 060	11 082 360
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2001	-	438 843	-	438 843
Jääkmaksumus 31.12.2001	-	9 817 457	826 060	10 643 517
Soetamine	-	19 653 646	-	19 653 646
Umberklassifitseerimine	826 060	-	-826 060	-
Majandusaasta kulum	-	506 415	-	506 415
Soetusmaksumus 31.12.2002	826 060	29 909 946	-	30 736 006
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	-	945 258	-	945 258
Jääkmaksumus 31.12.2002	826 060	28 964 688	-	29 790 748

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 08.04.2003

Allkiri/signature ...

Audit EA, Tallinn

8(11)

30 -06- 2003

Märkus 4 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	93 254	248 789	342 043
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	23 023	-	23 023
Jääkmaksumus 31.12.2001	70 231	248 789	319 020
Soetamine	8 575	899 230	907 805
Majandusaasta kulum	23 495	-	23 495
Soetusmaksumus 31.12.2002	101 829	1 148 019	1 249 848
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	46 518	-	46 518
Jääkmaksumus 31.12.2002	55 311	1 148 019	1 203 330

Märkus 5 Pangalaenu

05.12.2000.a. sõlmiti laenuleping nr.1310171660010 summas 458 650 EUR, tagastamise lõpptähtaeg 20.03.2010.a. 2002 aastal suurendati summat 1 394 585 EUR-ni.

	2002	2001
Laenu jääk aasta alguses	6 663 730	0
Saadud pangalaenu	21 820 570	7 176 313
Tagastatud	384 437	512 583
Laenu jääk aasta lõpus	28 099 863	6 663 730
sh lühiajaline osa	2 359 751	768 874
pikaajaline osa	25 740 112	5 894 856

Laenu intressimäär: Euro 6 kuu EURIBOR + 3% aastas.

Märkus 6 Võlad emaettevõttele

	2002	2001
Emaettevõtelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenud		
Laenu jääk aasta alguses	3 880 934	8 657 487
Saadud	9 540 500	2 386 000
Tasaarveldatud dividendidega	328 449	-
Tasutud	3 500 000	7 162 553
Laenu jääk aasta lõpus	10 249 883	3 880 934

Keskmine intressimäär 0%.

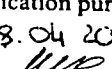
Laenu tähtaeg on 31.12.2005

Märkus 7 Panditud vara

Pangalaenu tagatiseks on sõlmitud Vispell KV OU ja AS Eesti Ühispank vahel pandileping, mille esemeks on Tallinnas Mustamäe linnaosas Mustamäe tee 44 asuvad ehitised.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 03.04.2003

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

9(11)

Audiitori järeldusotsus

Vispell KV OÜ osanikele

Oleme kontrollinud Vispell KV OÜ 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna 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.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 31.12.2002. lõppenud majandusaasta finantstulemuseks kahjumit 602,580 krooni ning bilansimahuks seisuga 31.12.2002 39,734,243 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt Vispell KV OÜ majandustegevuse tulemit ning finantsseisundit seisuga 31.12.2002.

Märgime, et Vispell KV OÜ netovara on väiksem Äriseadustikus sätestatud minimaalsest suuruselt.

8. aprillil 2003, Tallinnas

Audit EA



Malle Rannik
Vannutatud audiitor

Lähtima Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2003

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Vispell KV OÜ kahjum kokku seisuga 31.12.2002 on 602 580 krooni.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2002.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

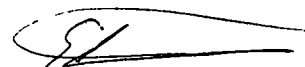
2002. a. majandusaasta aruanne on kinnitatud uldkoosoleku poolt 16.05.2003.a.



Jaak Vende
Juhatuses liige



Almar Otter
Juhatuses liige



Erkki Aaremaa
Juhatuses liige