

ku 2

FOTOÄRAKIRI

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27-06-2001

19.06.16858

8

Tartu Hansakeskus OÜ

Majandusaasta aruanne 2000

27 -06- 2001

2000.a. majandusaasta aruanne
Majandusaasta algus 01.jaanuar 2000 ja lõpp 31.detsember 2000.a.

ÄRINIMI:	OÜ TARTU HANSAKESKUS
ÄRIREGISTRI KOOD:	10271467
AADDRESS:	Riia 4, 51004 Tartu
TELEFON:	07/306825
FAKS:	07/306825
JUHATUSE ESIMEES:	Toomas Luman
PÕHITEGEVUSALA:	kinnisvara haldamine, vahendus ja arendus
AUDIITOR:	KPMG Estonia

27 -06- 2001

.....

Sisukord

1.Sisukord	1
2.Majandusaasta aruande eessõna ja kinnitus	2
3.Tegevusaruanne	3
4.Raamatupidamisbilanss	4
5.Kasumiaruanne	6
6.Aastaruande lisad	7
Lisa 1 rahavoogude aruanne	8
Lisa 2 arvestuspõhimõtete selgitused	8
Lisa 3 tehingud seotud osapooltega	9
Lisa 4 neto realiseerimiskäive	9
Lisa 5 materiaalne põhivara	10
Lisa 6 maksud	10
Lisa 7 laenud ja nende tagatised	11
Lisa 8 omakapital	12
7.Audiitori järeldusotsus	13
8.Kasumi jaotamise aruanne	

27-06-2001

2000.a. majandusaasta aruande eessõna ja kinnitus

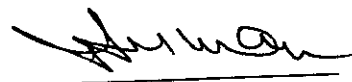
OÜ Tartu Hansakeskus juhatus on koostanud 2000.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande ning kasumi jaotamise aruande. OÜ Tartu Hansakeskus kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ning kasumi jaotamise aruandest.

Juhatusesimees

Toomas Luman

01.03.2001

(kuupäev)



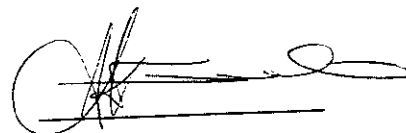
(allkiri)

Juhatuseliige

Alar Kroodo

01.03.2001

(kuupäev)



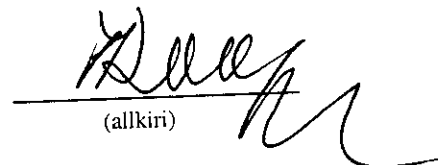
(allkiri)

Juhatuseliige

Teet Roopalu

01.03.2001

(kuupäev)



(allkiri)

27 -06- 2001

OÜ Tartu Hansakeskus 2000. aasta tegevusaruanne

OÜ Tartu Hansakeskus põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja arendus.
2000.a. käive oli 11 253 856 krooni (1999.aastal 9 882 647 krooni) ja kasum 4 177 643 krooni (1999. aastal 3 738 660 krooni).

2000. aasta I kvartalis sõlmiti büroopinna rendilepingud uute lepingupartneritega I.L. Hambatarbed ja OÜ Melker Systems.

II kvartalis sõlmiti rendileping Eesti Ühispingaga rahaautomaadi paigaldamiseks Hansakeskusesse.

III kvartalis sõlmiti kokkulepe OÜ Tartu Õlletehasega Hansakeskuse Riia tn. fassaadil valgustatud reklaami paigaldamiseks. III kvartalis lõpetati enneaegselt rendileping firmaga AS REA AV vastavalt rentniku sooviavaldusele. Vabanenud ruum kohandati kaubanduse tarbeks ja lisati 2000.aasta lõpu seisuga kaubanduse operaatori AS Mees ja Naine rendipindadele.

2000.aasta IV kvartalis sõlmiti uus rendileping firmaga AS Ober-Hausi Kinnisvara, kes rentis ka enne eelneva rendilepingu lõppemist sama rendipinda. Samuti teostati vajalikud büroopinna ümberehitustööd ja sõlmiti rendileping uue lepingupartneriga OÜ Maa ja Mets, kellele renditi viimane valgusreklaami pind Kalevi tänava fassaadil.

2000.aasta lõpuks on kõik rendipinnad välja renditud.

Renditud pindade mahtude järgi on suuremad rentnikud hoones AS Mees ja Naine, OÜ Hotell Pallas, OÜ Entri, AS Hansa Maja, AS KPMG Estonia, Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse AS.

2001. märtsist tõstetakse rendihindasid vastavalt rendilepingutele ja Statistikaameti poolt avaldatud eelmise aasta 12 kuu tarbijahinnaindeksi muutusele valdavalt 4 % võrra alljärgnevatel firmadel: OÜ Hotell Pallas, OÜ Entri, Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse AS, OÜ Melker Systems, OÜ I.L. Hambatarbed ja Hansa Ilustuudio rentnikul.

Vaatamata teenuste pakujate (Skorpioni julgestusteenistuse AS, Eesti Gaas AS, Majatek OÜ jne.) teenuste kallinemistele püütakse saavutada nendega kokkulepped kommunaalkulude minimaalseks tõusuks 2001. aastal

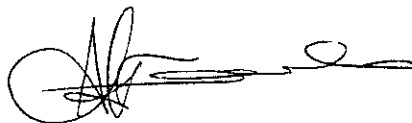
Aastal 2001 tõhustame tööd teenuse kvaliteedi tõstmisel eesmärgiga kinnistada rentnikke. Jätkatakse tööd olemasolevate rentnikega kommunaalkulude optimeerimisel, reklaami kontseptsiooni kujundamisel jne.

2001. aastal planeeritakse kogu haldusteenuse sisseostmine lahendada allhanke korras.

Töötajaid oli aasta jooksul keskmiselt 1 ja töötasu moodustas 168 050 krooni. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2001.a. käibeks prognoosime 11,7 milj. krooni ja kasumiks 4,8 milj. krooni.

Alar Kroodo
Juhatuse liige



27-06-2001

OÜ Tartu Hansakeskus raamatupidamisbilanss

	31.12.2000	31.12.1999
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	358 935	271 263
Nõuded ostjatele		
Ostjate tasumata arved	854 355	844 782
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	0	2 136
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Muud ettemakstud tulevaste		
perioodide kulud	5 828	10 169
Käibevara kokku	1 219 118	1 128 350
 Põhivara		
Materiaalne põhivara (lisa 5)		
Maa	676 973	676 973
Ehitised (hooned, rajatised)	49 780 383	49 780 383
Muu inventar	150 618	62 623
Kulum	- 3 316 136	- 1 802 281
KOKKU	47 291 838	48 717 698
 Põhivara kokku	47 291 838	48 717 698
 AKTIVA KOKKU	48 510 956	49 846 048

27 -06- 2001

PASSIVA

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused		
Pikaajaliste laenude tagasimaksed	4 000 000	4 000 000
Ostjate ettemaksed	1 022 470	1 012 304
Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	810 702	5 898 232
sh. kontserniettevõtetele (lisa 3)	610 889	5 679 234
Maksuvõlad (lisa 6)	148 400	122 112
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	25 559	3 239
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	36 158	70 134
Lühiajalised kohustused kokku	6 043 289	11 106 021
Pikaajalised kohustused		
Pangalaenu (lisa 7)	22 750 000	23 200 000
Pikaajalised kohustused kokku	22 750 000	23 200 000
Kohustused kokku	28 793 289	34 306 021
Omakapital (lisa 8)		
Osakapital nominaalväärtuses	12 000 000	12 000 000
Kohustuslik reservkapital	1 200 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 340 027	-198 633
Aruandeperioodi kasum	4 177 640	3 738 660
Omakapital kokku	19 717 667	15 540 027
PASSIVA KOKKU	48 510 956	49 846 048

27 -06- 2001

OÜ Tartu Hansakeskus kasumiaruanne

	2000	1999
Realiseerimise netokäive (lisa 4)	11 253 856	9 882 647
Realiseeritud toodete kulu	3 157 753	3 000 694
Brutokasum kokku	8 096 103	6 881 953
Turustuskulud	7 086	18 608
Üldhalduskulud	775 030	685 063
Muud äritulud	0	2
Muud ärikulud	39 298	35 064
Ärikasum/ ärikahjum	7 274 689	6 143 220
Finantstulud	21 744	15 636
Finantskulud	3 118 793	2 420 196
Intressikulud		
Kasum/kahjum majandustegevusest	4 177 640	3 738 660
Puhaskasum/-kahjum	4 177 640	3 738 660

27-06-2001

Lisa 1 rahavoogude aruanne

	2000	1999
I. Rahavoog äritegevusest		
1.Kasum	4 177 640	3 738 660
2.Põhivara kulum	1 513 855	1 414 503
3.Intressikulu	3 118 793	2 420 196
4.Nõuete saldo muutus	3 096	1 122 512
5.Lühiajaliste kohustuste saldo muutus	- 5 062 73	- 301 986
KOKKU RAHA VOOD ÄRITEGEVUSEST	3 744 460	8 393 885
II. Rahavoog investeerimisest		
1.Põhivara soetamine	- 87 995	-12 940 050
KOKKU RAHA VOOD INVESTEERIMISEST	- 87 995	-12 940 050
III. Rahavoog finantseerimisest		
1.Saadud laenud	3 550 000	7 050 000
2.Tagasimakstud laenud	-4 000 000	-2 850 000
3.Makstud laenuintressid	-3 118 793	-2 420 196
4.Osakapitali suurendamine	0	3 000 000
KOKKU RAHA VOOD FINANTSEERIMISEST	-3 568 793	4 779 804
KOKKU RAHA VOOD	87 672	233 639
RAHA PERIOODI ALGUSES	271 263	37 624
RAHA PERIOODI LÕPUS	358 935	271 263
RAHA MUUTUS	87 672	233 639

27-06-2001

Lisa 2 arvestuspõhimõtete selgitused

OÜ Tartu Hansakeskus 2000.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja heast raamatupidamistavast.

Nõudeid ostjatele hinnatakse bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulevaste perioodide kuludena on näidatud kindlustusmaksed ja telefoni abonomenttasud järgmise majandusaasta eest.

Põhivaradeks loetakse varad, mille kasulik tööiga on pikem kui üks aasta ja mille soetusmaksumus ületab 5000 krooni. Põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes nende kasulikust tööeest:

hooned 3% aastas
muu inventar 20-40% aastas

Võlad töövõtjatele real näidatakse arvestatud ja kuludesse kantud, kuid väljamaksmata palk. Ühtlasi näidatakse siin ka aruandeaastal väljateenitud ja kuludesse kantud, kuid väljamaksmata puhkusekohustuse summa koos sotsiaalmaksuga.

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

Lisa 3 tehingud seotud osapooltega

	AS Linnaehitus	AS EE Grupp
Võlgnevus 01.01.2000	5 678 147	1 087
sh. kaubad-teenused	9 800	1 087
ostetud kaubad-teenused	165 656	8 061
arvestatud/tasutud intresse	97 187	0
tasutud kaupade-teenuste eest	175 456	8 259
tasutud renoveerimistööde eest	5 058 347	0
Võlgnevus 31.12.2000	610 000	889

Lisa 4 neto realiseerimiskäive

	2000	1999	27 -06- 2001
renditeenuste osutamine	9 482 760	8 354 540	
kommunaalteenuste vahendamine	1 771 096	1 528 107	
Kokku	11 253 856	9 882 647	

Lisa 5 materiaalne põhivara

Põhivahendi grupp	Maa	Hooned	Arvutus- tehnika	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus					
Algsaldo 01.01.2000	676 973	49 780 383	7 864	54 759	50 519 979
Soetatud	0	0	0	87 995	87 995
Lõppsaldo 31.12.2000	676 973	49 780 383	7 864	142 754	50 607 974
Akumuleeritud kulum					
Algsaldo 01.01.2000	0	1 791 621	3 670	6 990	1 802 281
Arvestatud kulum	0	1 493 411	3 146	17 298	1 513 855
Lõppsaldo 31.12.2000	0	3 285 032	6 816	24 288	3 316 136
Jääkväärtus					
Algsaldo 01.01.2000	676 973	47 988 762	4 194	47 769	48 717 698
Lõppsaldo 31.12.2000	676 973	46 495 351	1 048	118 466	47 291 838

27 -06- 2001

Lisa 6 maksud

Real "Maksuvõlad" on kajastatud järgmised summad:

	2000	1999
Käibemaks	131 403	101 104
Sotsiaalmaks	7 510	11 638
Üksikisiku tulumaks	5 533	9 370
Tulumaks erisoodustustelt	176	0
Potentsiaalne sotsiaalmaks	3 778	0
Kokku	148 400	122 112

Lisa 7 laenud ja nende tagatised

AS Hansapangaga suurendati 30.06.1999.a. kehtiva laenulepingu (sõlmitud 19.05.1998.a.) lisana laenulimiiti kuni 33 600 000 kroonini, mille alusel võeti 2000.a. juurde laenu 3 550 000 krooni. Tagasimakse lõpptähtaeg on 30.06.2003.a., mida OÜ Tartu Hansakeskus taotlusel on võimalik pikendada kolme aasta võrra. Kvartaalsete põhisumma tagasimaksetega alustati 1999.a.

Laenu intressimääraks on DEM-i 6-kuu LIBOR, millele on lisatud marginaal 6,5%. Laenusumma tagasimaksed moodustasid 2000.a. 4 000 000 krooni. Laenu pikaajaliseks osaks 2001.a. on 22 750 000 krooni.

OÜ Tartu Teenindusmaja (praegu OÜ Tartu Hansakeskus) ja AS Hansapank vahel sõlmiti 28.10.1997 pandileping, millega panditi AS Hansapangale Tartus Riia 4 asuv teenindushoone, mis on registreeritud Tartumaa Hooneregistris. 20.05.1998 muudeti pandilepingut, millega pooled leppisid kokku panditud hoone kasutamises tagatisena kõigi nõuete vastu, mis tulenevad 19.05.1998 sõlmitud laenulepingust.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27-06-2001

Lisa 8 omakapital

Omakapital OÜ Tartu Hansakeskuses aruandeperioodi alguses moodustas 15 540 027 krooni. Osakapital moodustub kolmest osast nimiväärtustega 4 500 000 krooni, 4 500 000 krooni ja 3 000 000 krooni. Vastavalt üldkoosoleku otsusele 05.juuni 2000.a. moodustati 1999.a. kasumist kohustuslik reservkapital summas 1 200 000 krooni ning kaeti eelmiste perioodide kahjum summas 198 633 krooni.

	2000	1999
<u>Osakapital</u>		
Saldo aruandeaasta alguses	12 000 000	9 000 000
Rahaline sissemakse osakapitali suurendamiseks	0	3 000 000
Saldo aruandeaasta lõpus	12 000 000	12 000 000
<u>Kohustuslik reservkapital</u>		
Saldo aruandeaasta alguses	0	0
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	1 200 000	0
Saldo aruandeaasta lõpus	1 200 000	0
<u>Eelmiste perioodide kasum-kahjum</u>		
Saldo aruandeaasta alguses	198 633	- 39 834
Eelmise aruandeperioodi kasum/kahjum	3 738 660	- 158 799
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	- 1 200 000	0
Saldo aruandeaasta lõpus	2 340 027	- 198 633
<u>Aruandeperioodi kasum</u>	4 177 640	3 738 660
<u>Omakapital aruandeperioodi lõpus</u>	19 717 667	15 540 027

27-06-2001

KPMG Estonia

Ahtri 10A
10151 Tallinn
ESTONIATelephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777**AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ TARTU HANSAKESKUS
OSANIKELE**

Oleme kontrollinud juuresolevat OÜ Tartu Hansakeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2000, perioodi 1.01.-31.12.2000 kasumiaruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes 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, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt OÜ Tartu Hansakeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2000 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tartus, 5. märtsil 2001

KPMG Estonia

Andres Root
Vannutatud audiitorUrmas Roosimaa
Vannutatud audiitor

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27 -06- 2001

.....

Kasumi jaotamise aruanne

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 340 027 krooni.
2000 aasta puhaskasum	4 177 640 krooni.
Jaotamata kasum seisuga 31.12.2000	6 517 667 krooni.
Kasum otsustati jätta jaotamata.	
Jaotamata kasum pärast 2000.a. aruande kinnitamist	6 517 667 krooni.

Notariaalregistri nr 9675

Tartus, 21. juunil 2001. aastal.

Mina, allakirjutanud, Tartu notar Mati Allik, kelle büroo asub Kõnni 7 Tartu linnas, tõestan fotoärakirja, mis on tehtud dokumendi originaalist ja vastab sellele, õigsuse.

Notaritasu 120.- kr (Notari tasu seadus § 31 p 17, § 35 lg 1 p 2)

käibemaks 1.60 kr

kokku 141.60 kr



Käesolevas fotoärakirjas on
viis teist (15) nummerdatud,

nõõritud ja pitseeritud kohta.

- 21. juunil 2001.

Notar

27 -06- 2001

**Osaühingu Tartu Hansakeskus korralise
üldkoosoleku protokoll**

Koosolek toimus osaühing Tartu Hansakeskus
asukohas, Riia 4, 51004 Tartus, 17.aprillil 2001.a.

Koosolekust võtsid osa osaühingu TARTU HANSAKESKUS (registrikood 10271467, juriidiline aadress Riia 4, 51004 Tartu) osanikud : aktsiaselts EE GRUPP(registrikood 10312835,juriidiline aadress Liivalaia 12,Tallinn), keda esindab seaduslik esindaja juhatuse liige Toomas Luman,isikukood 35910300301,elukoht Tallinn (4500 häält,);aktsiaselts LINNAEHITUS(registrikood 10210032, juriidiline aadress Ringtee 12, 51013, Tartu), keda esindab seaduslik esindaja juhatuse liige Alar Kroodo , isikukood 35802072732, elukoht , Tartu (4500 häält);osauhing TÄHERING (registrikood 10023232,juriidiline aadress Ringtee 12, 51013 Tartu), keda esindab seaduslik esindaja juhatuse liige Heiki Pendarov, isikukood 36901282730, elukoht Tartu (3000 häält), kes esindasid kokku 100% häältest (lisa 1 koosolekust osavõtnud osanke nimekiri).

Koosolek algas kell 16.30

Lisaks osalesid koosolekul: Teet Roopalu –juhatuse liige

1. Koosoleku avamine

Toomas Luman avas üldkoosoleku kell 16.30 ja tervitas koosolekust osavõtjaid.

2. Seaduslikkus ja otsustusvõimelisus

Konstanteeriti, et koosolek oli seaduslikult kokku kutsutud ja otsustusvõimeline.

3. Koosoleku rakendamine

Koosoleku juhatajaks valiti Toomas Luman ja koosoleku protokollijaks paluti Alar Kroodo.

Juhatuse liikmel T.Roopalul lubati koosolekul osaleda ja sõna võtta.

4. Koosoleku päevakord

Esitatud päevakord otsustati võtta täitmiseks (Lisa 2).
Otsus võeti vastu kaheteistkümne tuhande poolthäälega.

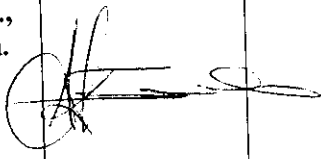
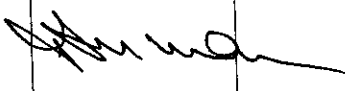
5. 01.01. – 31.12.2000. a. aruanne

Esmalt võtab sõna osaühing TARTU HANSAKESKUS juhatuse esimees Toomas Luman, kes tutvustab osaühingu 2000.a. majandusaasta aruande põhinäitajaid, tegevuse tulemusi ja audiitori järeldusotsust. Juhatuse poolt esitatud aastaaruande

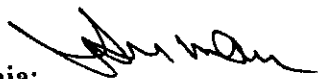
27-06-2001

Lisa 1
osanike koosoleku
protokollile 17.aprillil, 2001.a.

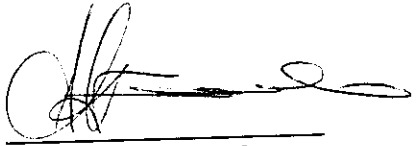
**OSAÜHINGU TARTU HANSAKESKUS osanike koosololekust
osavõtivate osanike nimekiri**

Osaniku nimi, registrikood ja osaniku esindaja andmed	Osaniku aadress	Osa nimiväärtus, häälte arv	Osa omandamise aeg	Osaniku või tema esindaja allkiri
AS LINNAEHITUS kood 10210032, juhatuse liige Alar Kroodo, isikukood 35802072732, elukoht Tartu	Ringtee tn. 12, 51013 Tartu	4.500.000.- EEK, 4500 häält	08.09.1997.a., 02.12.1997.a.	
AS EE GRUPP kood 10312835, juhatuse liige Toomas Luman, isikukood 35910300301, elukoht Tallinn	Liivalaia 12, 10118 Tallinn	4.500.000.- EEK, 4500 häält	19.01.1998.a.	
OÜ TÄHERING kood 10023232, juhatuse liige Heiki Pendarov, isikukood 36901282730, elukoht Tartu	Ringtee tn. 12, 51013 Tartu	3.000.000.- EEK, 3000 häält	19.01.1998.a.	

Koosoleku juhataja:


Toomas Luman

Protokollija:


Alar Kroodo

4
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27 -06- 2001

Lisa 2
osanike koosoleku
protokollile 17.aprillil, 2001.a.

**OÜ TARTU HANSAKESKUS KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU
17.04.2001. A. PÄEVAKORD**

- 1 2000. a. töötulemuste läbivaatamine.
- 2 Audiitorkontrolli järelalusotsuse läbivaatamine.
- 3 Kasumiaruande, bilansi ja audiitori järelalusotsuse kinnitamine.
- 4 Kasumi jaotamise otsus
- 5 Audiitori valimine

Notariaalregistri nr 9674/

Tartus 21. juunil 2001. aastal.

Mina, allakirjutanud, Tartu notar Mati Allik, kelle büroo asub Kõnni 7 Tartu linnas, tõestan fotoärakirja, mis on tehtud dokumendi originaalist ja vastab sellele, õigsuse.

Notaritasu 32.- kr (Notari tasu seadus § 31 p 17, § 35 lg 1 p 2)

käibemaks 5.75-kr

kokku 37.75 kr



Kõnni 7 Tartu linnas on
kõnni (4) numbriga

nõutud ja pildistatud

21. juunil 2001.

Notar