

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

16. 06. 2005

14 h. 44386
El.

Kortermaja OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
01.01.2004 – 31.12.2004

Ettevõtte kontaktandmed

Aadress: Rütli 21
51006 Tartu
Eesti Vabariik

Äriregistri number: 10882834
Põhitegevusala: Kinnisvaraprojektide arendamine
Telefon: 7302890
Faks: 7302891
Audiitor: PKF Estonia OÜ

Lisatud dokumendid:

- 1) Audiitori järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek
- 3) Osanike nimekiri



Sisukord

16.06.2005

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	6
Arvestusmeetodid ja hindamiselused	7
Lisa 1. Mitmesugused nõuded	9
Lisa 2. Maksud ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud	9
Lisa 3. Varud	9
Lisa 4. Pikaajalised pangalaenud	9
Lisa 5. Osakapital	10
Lisa 6. Müügitulu	10
Lisa 7. Laenude tagatised ja panditud vara	10
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	10
Juhatuse allkirjad 2004 majandusaasta aruandele	11



16. 06. 2005

Tegevusaruanne

2004.a. oli OÜ Kortermaja jaoks stabiilse arengu aasta. Ettevõtte tegevuse eesmärk oli koordineerida mõlema omanikfirma poolt ühiste kinnisvaraprojektide arendamist.

Teise tegevusaasta peamiseks projektiks oli jätkuvalt Tartus, Turu tänaval kolme korterelamu arendamine ja müük.

Majandusaasta lõpu seisuga olid valminud täielikult kõik kolm Turu tänava korterelamut, kolmes majas valmis kokku 56 korterit.

Müük ja majandustegevus

Realiseerimise netokäive oli 23,56 milj. krooni. Sama näitaja 2003.a. lõpus oli 3,56 milj. krooni. 2004.a. lõpuks oli müüdud ca 66% müügiks olevatest korteritest. Puhaskasumiks kujunes 2,65 milj. krooni, mida saab lugeda heaks tulemuseks võrrelduna müüdud korterite osakaaluga.

2005.a. aasta alguses (raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil) on müüdud korterite osakaaluks juba ca 80%.

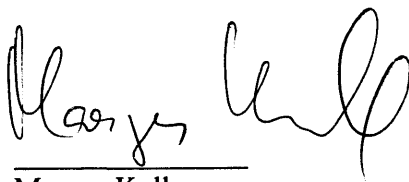
Seoses heade tulemustega Turu tänava projekti arendustegevuses on omanikfirmad alustanud OÜ Kortermaja vahendusel uue kinnisvaraprojekti arendamisega Tartu maakonnas Raadimõisa elamurajoonis.

Nimetatud kinnisvaraprojekti arendamine ja müügitegevus on 2005.a. ettevõtte peamine eesmärk.

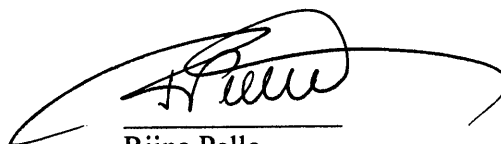
Organisatsioon, personal ja juhatus

2004. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte tegevust koordineerivad OÜ Kortermaja omanikfirmade selleks volitatud töötajad.

OÜ Kortermaja juhatus koosneb kahest liikmest, juhatuse liikmetele tasu ei maksata.



Margus Kull
Juhatuses liige



Riina Pello
Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne
01.01.2004 - 31.12.2004

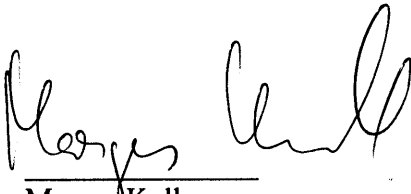
16.06.2005

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 toodud OÜ Kortermaja 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kortermaja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Kortermaja on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

10.02.05.a.



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

16.06.2005

Bilanss

	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
AKTIVA			
Raha ja pangakontod		15 950	15 909
Nõuded ostjate vastu		1 687 437	-
Mitmesugused nõuded	1	16 276	9 431
Viitlaekumised		40	47
Ettemaksed	2	21 527	25 284
Varud	3	12 196 221	18 568 284
Käibevara kokku		13 937 451	18 618 955
AKTIVA KOKKU		13 937 451	18 618 955
PASSIVA			
Võlakohustused	4	4 747 254	-
Võlad omanikele	8	6 188 982	9 883 759
Ostjate ettemaksed		10 000	-
Hankijatele tasumata arved		106 640	26 187
Viitvõlad		121 749	42 204
Lühiajalised kohustused kokku		11 174 625	9 952 150
Pikaajaline laen	4	-	7 549 857
Pikaajalised hankijatele tasumata arved	8	-	1 000 000
Pikaajalised kohustused kokku		-	8 549 857
Osakapital nimiväärtuses	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		72 948	-
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 645 878	76 948
Omakapital aktsiaseltsis kokku		2 762 826	116 948
PASSIVA KOKKU		13 937 451	18 618 955

Kasumiaruanne (skeem 2)

	Lisa	2004	03.10.02 - 31.12.03
Müügitulu			
Müügitulu	6	23 555 096	3 555 663
Müüdud toodangu kulu		19 946 449	3 252 613
Brutokasum			
Turustuskulud		882 529	95 939
Üldhalduskulud		75 203	127 775
Muud ärikuulud		5 077	3 879
Ärikuulud (-kahjum)		2 645 838	75 457
Finantstulud ja -kulud			
muud finantstulud- ja kulud		40	1 491
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 645 878	76 948



16.06.2005

Rahavoogude aruanne

Otsene meetod

Äritegevus	2004	03.10.02 - 31.12.03
Laekunud müügitegevusest	21 867 658	3 555 663
Laekunud ettemaksud müügitegevusest	10 000	-
Makstud varude soetamise eest	-17 803 193	-13 718 742
Makstud tegevuskulud	-773 029	-215 473
Makstud ettemaksud ja muud nõuded	-3 068	-28 543
Rahavood põhitegevusest	3 298 368	-10 407 095
Saadud intressid	47	1 444
Makstud intressid	-495 771	-168 297
Äritegevuse rahavoog	2 802 644	-10 573 948
Finantseerimistegevus		
Võetud pikaajalised laenud	-	10 549 857
Tasutud pikaajalisi laene	-2 802 603	-
Finantseerimistegevuse rahavoog	-2 802 603	10 549 857
Rahavood kokku	41	-24 091
Raha ja rahaekvivalendid perioodi algul	15 909	40 000
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul	15 950	15 909
Raha ja rahaekvivalentide muutus	41	-24 091

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nominaalväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 03.10.2002	40 000	-	-	40 000
Aruandeaasta kasum	-	-	76 948	76 948
Saldo 31.12.2003	40 000	-	76 948	116 948
Kohustuslik reservkapital	-	4 000	-4 000	-
Aruandeaasta kasum	-	-	2 645 878	2 645 878
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	2 718 826	2 762 826



16.06.2005

Arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Kortermaja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasest väärtusest, finantskohustused on kajastatud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarde oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Aruandes kajastatud juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Informatsiooni esitusviisi muudatused

Võrreldes eelmise aastaga on aruandeaastal informatsiooni esitamisel tehtud järgmine muudatus:

- Eelmisel aastal koostati kasumiaruanne lähtudes kulude olemusest (skeem 1), sel aastal lähtudes kulude funktsioonist (skeem 2). Aruandeaasta aruandes esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.



Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date.....14.03.2005
Allkiri/signature.....*AS*
PKF Estonia, Tallinn

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKONN
SISSE TULNUD

16.06.2005

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Kortermaja olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalsete kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Potentsiaalseid kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusid, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....14.03.2005.....
Altkiri/signature.....*AS*.....
PKF Estonia, Tallinn

16.06.2005

Lisa 1. Mitmesugused nõuded

Mitmesugused nõuded	31.12.04	31.12.03
Korteriühistu Turu 29AB osakapitali sissemaksu jääk	16 276	9 431

OÜ Kortermaja, olles müümata korterite omanik, kohustus tegema KÜ Turu 29AB osakapitali sissemaks 10 krooni igale omanikule kuuluva reaalse ühe ruutmeetri kohta. Iga korteri müügi korral tagastatakse OÜ'le Kortermaja vastav osa osakapitali sissemaksust.

Lisa 2. Maksud ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Maksud ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud	31.12.04	31.12.03
Käibemaksu ettemaks	21 527	21 415
Turu 29B korterelamu hoolduskulud	-	3 869
Kokku	21 527	25 285

Lisa 3. Varud

Varud	31.12.04	31.12.03
Lõpetamata toodang	-	10 350 344
Valmistoodang	12 196 221	8 217 940
Kokku	12 196 221	18 568 284

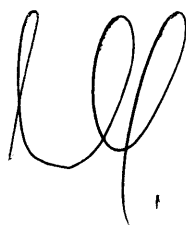
2004.a. lõpus kajastatakse lõpetamata toodanguna korterelamute Turu 29A ja Turu 29 kapitaliseeritud kulusi. Korterelamu Turu 29B müügitegevus on lõppenud ja varudes kajastamist ei leia.

Lisa 4. Pikaajalised pangalaenud

OÜ Kortermaja on sõlminud arvelduslaenu lepingu AS'ga Sampo Pank. Laenu eesmärgiks on finantseerida Tartus, Turu tänaval, kolme korterelamu ehitamist.

AS Sampo Pank arvelduslaen väljastati krediidiini meetodil.

	31.12.04	31.12.03
Saldo	4 747 254	7 549 857
Maksimaalne võimalik laenukohustus	7 825 000	8 500 000
Krediidiini periood	12.03.03-12.02.05	12.03.03-12.02.05
Inressimäär (arvestatakse laenujäägilt)	6,5%	6,6%



16.06.2005

Lisa 5. Osakapital

Osakapital üldsummas 40 000 krooni jaguneb kaheks osaks, millest mõlema nimiväärtused on.....
20 000 krooni.

Lisa 6. Müügitulu

Käive	31.12.04	31.12.03
Müügitulu Eestis	23 555 096	3 555 663

Käive on seotud Tartus, Turu tänaval, ehitatavate kolme korterelamu müügitegevusega.

Lisa 7. Laenude tagatised ja panditud vara

Arvelduslaenu (vt . Lisa 4) tagatiseks on seatud I järjekoha hüpoteek kinnistule asukohaga Turu tn.29 Tartu hüpoteegisummaga 8 500 000 krooni, hüpoteegiintress 15% aastas ja kõrvalnõuete summaga 1 275 000 krooni, AS Sampo Pank kasuks.

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on seotud Tartus Turu tn. kolme korterelamu kinnisvaraprojektiga.

Seotud osapool	Tehingud	31.12.04	31.12.03
Merko Tartu AS	Laenujääk	3 000 000	3 000 000
	Laenuintress (tasumata) 0,19% päevas	104 880	-
	Tasumata arved	14 182	4 883 759
	Kokku	3 119 062	7 883 759
TR Majad OÜ	Hankijale tasumata arved	3 000 000	3 000 000
	intress (tasumata) 0,19% päevas	69 920	-
	Kokku	3 069 920	3 000 000
Kokku**		6 188 982	10 883 759*

* seisuga 31.12.2003.a. kajastati TR Majade kohustus summas 1 000 000 krooni real Pikaajalised hankijatele tasumata arved.

** Kohustused seotud osapoolte ees tasutakse peale pangalaenu tagastamist AS'le Sampo Pank (vt. Lisa 4)

Seotud isikutega toimunud tehingud perioodil 2004

Ostud	Ost	Intressid
OÜ TR Majad	-	69 920
AS Merko Tartu	12 900 661	104 880

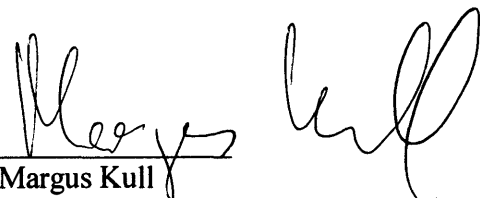


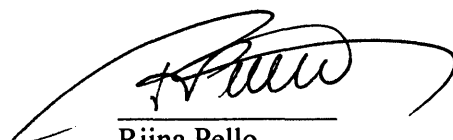
Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date.....14.03.2005
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

16. 06. 2005

Juhatuse allkirjad 2004 majandusaasta aruandele

OÜ Kortermaja 2004 majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
...*01. mai*... 2005 otsusega, allkirjastati juhatuse liikmete poolt*01. mai*... 2005. aastal.


Margus Kull
Juhatuse liige


Riina Pello
Juhatuse liige

Audiitori järeldusotsus

Kortermaja OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Kortermaja OÜ 31.detsembril 2004 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et 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.

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kortermaja OÜ finantsseisundit seisuga 31.detsember 2004, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 14.märtsil 2005

PKF Estonia



Malle Rannik
Vannutatud audiitor

OÜ KORTERMAJA
Rüütli 21, Tartu, Eesti Vabariik

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

16.06.2005

OÜ Kortermaja osanike otsus

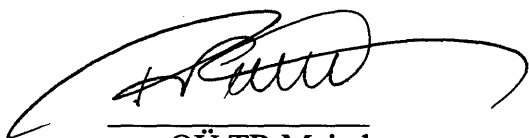
Tartu

01.mai 2005

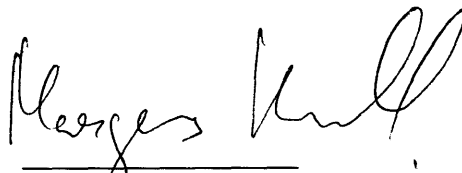
Osaühing Kortermaja (asukoht Rüütli 21, Tartu, Eesti Vabariik, äriregistri kood 10882834) osanikud on teinud alljärgneva otsuse:

1. Kinnitada OÜ Kortermaja juhatuse poolt koostatud 2004.a. majandusaasta aruanne.
2. Jaotada OÜ Kortermaja kasum kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel vastavalt kasumi jaotamise ettepanekule alljärgnevalt:

(i) **kinnitada 2004.a. majandusaasta puhaskasum 2 645 878 (kaks miljonit kuussada nelikümmend viis tuhat kaheksasada seitsekümmend kaheksa) Eesti krooni;**



OÜ TR Majad
Riina Pello



AS Merko Tartu
Margus Kull

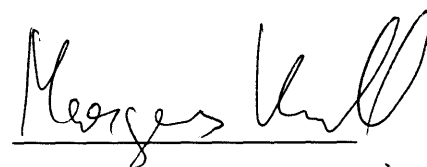
16.06.2005

OÜ Kortermaja
01.mai 2005 üldkoosolekul osalevate
osanike nimekiri

.....

Nimi	Registreerimisnumber / Isikukood	Asukoht / Elukoht	Osade arv	Osalus
AS Merko Tartu	10081063	Kaarlimõisa, Mäksa vald, Tartumaa	1	50%
OÜ TR Majad	10769345	Posti 4, Rakvere, Lääne- Viru	1	50%

AS Merko Tartu esindaja Margus Kull,
koosoleku juhataja



OÜ TR Majad, esindaja Riina Pello,
protokollija

