

27 -06- 2005

15

Elo Matsi

OÜ Korterred

Juriidiline aadress
Äriregistrikood
Telefon
Faks

Karja 27A 90501 Haapsalu
10348402
473 3850
473 3996

2004. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2004
Majandusaasta lõpp: 31.12.2004

Põhitegevusala: Tehingud kinnisvaraga



27 -06- 2005

Sisukord

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9-10
Lisa 2 Raha ja pangakontod	10
Lisa 3 Maksunõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Mitmesugused nõuded	11
Lisa 6 Võlakohustused	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus	12
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused	12
Juhatuse allkirjad 2004. a. majandusaasta aruandele	13

Lisatud:

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Osanike nimekiri



27 -06- 2005

Tegevusaruanne

OÜ Kortered põhitegevusala on tehingud kinnisvaraga.

Aruandeaasta müügitulu 17,2 tuhat krooni saadi teenuste osutamisest.

Juhatus on ühe liikmeline. Juhatajale aruandeaastal töötasu makstud ei ole.

Osatühingul põhitöökohaga töötajaid ei ole. Lepingulisele töötajale on makstud töötasu 6 000 krooni.

2005. aastal jätkab äriühing sama põhitegevusega.



Raamatupidamise aastaaruanne

27 -06- 2005

Juhatusdeklaratsioon

OÜ Korterid juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Korterid finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 15.04.2005 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud,
- juhatuse hinnangul on äriühing OÜ Korterid jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

OÜ Korterid juhatuse liige:

Jaak Kanepi isikukood 35307284711

Haapsalus, 15. aprillil 2005. a.


.....
Jaak Kanepi
juhatuse liige

27 -06- 2005

Omakapitali muutuste aruanne
(täiskroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2002	40 000	4 000	-3 045	40 955
2003.a. puhaskasum			31 328	31 328
31.12.2003	40 000	4 000	28 283	72 283
Aruandeaasta puhaskasum			2 048	2 048
31.12.2004	40 000	4 000	30 331	74 331



27 -06- 2005

Rahavoogude aruanne
(täiskroonides)

	2004	2003	<i>Lisa</i>
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	2 048	31 328	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 100	3 383	4
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-54 708	
Intressitulu	0	-7	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21	19 284	10
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	482	619	10
Kokku rahavood äritegevusest	4 651	-101	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	1 000	
Antud laenude tagasimaksed	11 300	0	11
Saadud intressid	7	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 307	1 000	
Rahavood kokku	15 958	899	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	915	16	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 958	899	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 873	915	2



27 -06- 2005

Kasumiaruanne

(täiskroonides)

	31.12.2004	31.12.2003	Lisa
Müügitulu	17 200	5 416	8
Muud äritulud	0	54 708	
Kaubad, materjal ja teenused	0	12 173	
Mitmesugused tegevuskulud	4 549	4 612	9
Tööjõu kulud			
palgakulu	6 000	6 000	
sotsiaalmaksud	1 980	1 980	
puhkusekohustus	487	619	
töötuskindlustusmaks	36	36	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 100	3 383	4
Ärikasum (-kahjum)	2 048	31 321	
Finantstulud ja -kulud			
muud finantstulud ja -kulud	0	7	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	2 048	31 328	
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	2 048	31 328	



27 -06- 2005

Bilanss

(täiskroonides)

	31.12.2004	31.12.2003	Lisa
AKTIVA (vara)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	16 873	915	2
Ostjate tasumata summad	6 285	7 170	5
Nõuded emaettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	13 700	0	5, 11
Intressid	0	7	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	846	0	3
Tulevaste perioodide kulud	257	239	
Käibevara kokku	37 961	8 331	
Põhivara			
Pikaajalised nõuded emaettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	0	25 000	
Kinnisvarainvesteeringud	195 804	197 904	4
Põhivara kokku	195 804	222 904	
Aktiva (vara) kokku	233 765	231 235	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	0	154 611	6
Viitvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamaksed)			
Võlad töövõtjatele	4 823	4 336	
Muud viitvõlad	0	5	
Kokku	4 823	4 341	
Lühiajalised kohustused kokku	4 823	158 952	
Pikaajalised kohustused			
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	154 611	0	6, 11
Pikaajalised kohustused kokku	154 611	0	
Kohustused kokku	159 434	158 952	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 283	-3 045	
Aruandeaasta kasum	2 048	31 328	
Omakapital osaühingus kokku	74 331	72 283	
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	233 765	231 235	

27 -06- 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Korterid 2004. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Korterid kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja selle ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 % aastas, maad ei amortiseerita.

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real *Põhivara kulum ja väärtuse langus*.

Kinnistu koosseisus olevad lõpetamata ehitised, mida edasi ehitama ei hakata, kajastuvad bilansikirjel *Kinnisvarainvesteeringud* (vt. lisa 4).

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulusutustega. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

OÜ Korterid aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.



27 -06- 2005

Rahavoogude aruanne

OÜ Korterid rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit

- mitterahaliste majandustehingute mõjuga,
- äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega,
- investeeringu- või finantseerimistevõimega seotud tulude ja kuludega.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2004. a. ja aruande koostamispäeva 15. aprill 2005. a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	2004	2003
Raha kassas	208	208
Raha pangakontol	16 665	707
Kokku	16 873	915

Lisa 3 Maksunõuded

	31.12. 2004	31.12. 2003
M aksu liik	Ettem aks	Ettem aks
M aam aks	8 4 6	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	M aa	Lõpetamata	Kokku
		ehised	
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	139 700	60 300	200 000
Akumuleeritud kulum		2 096	2 096
Jääkmaksumus 31.12.2003	139 700	58 204	197 904
A mortisatsioonikulu	0	2 100	2 100
Jääkmaksumus 31.12.2004	139 700	56 104	195 804

Osaühingul on seisuga 31.12.2004 üks kinnisvarainvesteering, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mille koosseisu kuulub pooleliolev 18-krt elamu.

27 -06- 2005

Lisa 5 Mitmesugused nõuded

	31.12.2004		31.12.2003				
	nõue	s.h.lühiaja-	nõue	s.h.pikaaja-	s.h.lühiaja-	Makse-	Intressi-
		line osa		line osa	line osa	tähtaeg	määr
<i>AS Uuemõisa Invest (konsolideerimisgrupi ettevõtja)</i>							
Kinnisvara müük	13 700	13 700	25 000	25 000	0	määramata	0
<i>Eraisik</i>	0	0					
Korteri müük	6 285	6 285	7 170	0	7 170	möödunud	

Lisa 6 Võlakohustused

	31.12.2004	31.12.2003	Maksetähteg	Intressimäär
<i>AS Uuemõisa Invest (konsolideerimisgrupi ettevõtja)</i>				
Laen	154 611	154 611	31.01.2006	0

Lisa 7 Osakapital

Osakapitali suurus on 40 000 krooni ja 100% omanik on OÜ HMP Invest.

Lisa 8 Müügitulu

Müügitulu 17 200 krooni teenuste osutamisest kohalikul turul (2003.a. 5 416 krooni).

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

Kulu nimetus	2004	2003
Raamatupidamisteenused	1 416	1 416
Varakindlustus	1 382	1 293
Maamaks	844	1 690
Riigilõivud	700	0
Pangateenused	207	213
Kokku	4 549	4 612

27-06-2005.

Lisa 10 Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus

Äritegevusega seotud käibevara muutus

Bilansi käibevara kirjed		
suurenemine (-), vähenemine (+)	31.12.2004	31.12.2003
Ostjate tasumata arved	885	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-18	-2
Maksunõuded	-846	0
Materjal	0	12 173
Mitmesugused nõuded	0	7 113
Kokku	21	19 284

Äritegevusega seotud lühiajaliste kohustuste muutus

Bilansi lühiajaliste kohustuste kirjed		
suurenemine (+), vähenemine (-)	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	619	487
Mitmesugused võlad	0	-5
Kokku	619	482

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Ostetud ja müüdud teenused seotud osapooltega

Seotud osapool	2004		2003
	Ost	Müük	Ost
AS Uuemõisa Invest	1 200	17 200	1 200
(konsolideerimisgrupi ettevõtja)			

Antud laenude tagasimaksed

Seotud osapool	2004	2003
AS Uuemõisa Invest (konsolideerimisgrupi ettevõtja)	11 300	0

Saldod seotud osapooltega

Seotud osapool	Nõuded		Kohustused	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
AS Uuemõisa Invest - laen	0	0	154 611	154 611
AS Uuemõisa Invest - kinnisvara müük	13 700	25 000	0	0
Kokku	13 700	25 000	154 611	154 611

Vt. lisa 5 ja 6

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004. a moodustas 30 331 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa (tulumaksumäär 24/76), mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 9 578 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 20 753 krooni.

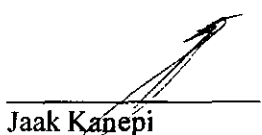
27 -06- 2005

Juhatuse allkirjad 2004. a. majandusaasta aruandele

OÜ Korterid 2004. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 15.aprillil 2005. a.

OÜ Korterid juhatuse liikmed:

Jaak Kanepi isikukood 35307284711



Jaak Kanepi
juhatuse liige

27 -06- 2005

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kortered juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004 aasta puhaskasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide kasum	28 283
Aruandeaasta kasum	2 048
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	30 331



27 -06- 2005

L I S A
2004.a. AASTAARUANDELE

OÜ K O R T E R E D
OSANIKE N I M E K I R I

Osakapitali suurus 40 000.00 (nelikümmend tuhat) EEK (eesti krooni).

OSANIK	OSA NIMIVÄÄRTUS
OÜ HMP INVEST Registrikood 10048516 Karja 27 A 90501 Haapsalu	40 000.00



Jaak Kanepi
Juhataja