

MAARDU MAJA OÜ

2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ettevõtte nimetus:	Maardu Maja OÜ
Juriidiline aadress:	Keemikute 8-17, Maardu 74 116
Registrikood:	10718000
Telefon:	(+372) 56 249 028
E-mail	<u>yyrikorter@yyrikorter.ee</u>
Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Põhitegevusala:	Kinnisvara üürimine
Juhatuse liige:	Laire Lind
Majandusaata aruandele lisatud dokumendid:	Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	<u>lk</u>
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
LISAD:	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	10
Lisa 4 Sidusettevõtte osakud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Lühiajalised laenud ja võlakirjad	10
Lisa 7 Pikajalised laenud	10
Lisa 8 Laenude tagatised	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 10 Maksuvõlad ja ettemaksed	11
Lisa 11 Müügitulud	11
Lisa 12 Vahendatud teenused	11
Lisa 13 Muud äritulud	11
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	12

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

OSANIKE NIMEKIRI

juhatuse liige.....

Tegevusaruanne

Üldinfo

Maardu Maja OÜ on registreeritud 28.12.2000.a. Reaalset majandustegevust alustas Maardu Maja OÜ 2001.a. alguses.

Ettevõtte põhitegevusalaks on ettevõttele kuuluva kinnisvara haldamine ning üürimine.

Ettevõtte varade hulka kuulub osa Tallinnas, Weizenbergi 4 asuvast hoonest, suurusega 191,2 m². Nimetatud äripinnad on jagatud 3 ossa ja renditakse välja kaubandus-teeninduspindadena. 2008 aastal vahetus 1 üürnik. Momendil on kogupind välja üüritud.

30.01.2001.a. omandas Maardu Maja OÜ endise ühiselamu, aadressil Keemikute 8, Maardu. Hoone on kasutusel üürimajana. Hoones on 103 korterit, suurusega 36 m² ja 54 m² ning äripind suurusega ~80 m². Hoone renoveerimistööde finantseerimisel on kasutatud nii omavahendeid kui laenu AS Sampo Pank ja sidusettevõtelt ning teistelt füüsilistelt isikutelt.

Keemikute 8 elamus töötas 2008 a.-l põhikohaga haldusjuht, ning põhitähelepanu on pöörati üürnike maksedistsipliini parandamisele. Samuti on tegeletud võlgnike ja korteritesse mitte heaperemehelikult suhtuvate üürnikega üürilepingute lõpetamisega.

2008.aastal lõpetati üürilepingud enamuse võlgnikega ja algatatud mitmeid kohtuprotsesse võlgnevuste sissenõudmiseks.

Kahjuks ei õnnestunud vabanenud ja remonditud kortereid uuesti välja üürida enne majanduslangust. Seoses üürikorterite ülepakkumisega turul on uute värskest remonditud korterite üürimine majanduslikult mõistliku hinnaga olnud raskendatud. Korterit üürisoovijate taustauuringute kohaselt on enamusel neist väga halb krediidi ajalugu, likvideerimata võlgnevused jms. Meie kogemused on näidanud, et selline käitumine jätkub ka järgmises elukohas ja selliste klientidega lepingute sõlmimine oleks väga lühiajaline ja firmale majanduslikult kahjulikum kui korterite hoidmine tühjana.

2008.a.alustati ja 2009.a. jätkatakse kõikide tühjade korterite remontimist, mille käigus on plaanis korteritesse paigaldada kaa kööginõu ja võimalusel osad korterid möbleerida ja teha näidiskorteriteks.

2009 a.-l on planeeritud alustada elamu juurde kuuluva territooriumile parkla ehitusega ja teha ettevalmistused väliskonstruktsioonide ja fassaadi renoveerimistöödeks. Osa töödest on planeeritud teostada omavahendite arvelt, osa finantseeritakse pangalaenuga.

Maardu Maja OÜ-l on sõlmitud AS-ga Sampo Pank laenuleping, mille järgselt on Maardu Maja OÜ krediidiilimiit 9 milj krooni ja laenu perioodi 11 aastat. Laenu tagasimakse päevaks on 18.04.2019.a.

Oktoobris 2008 omandas Maardu Maja OÜ Austraalias, Sydney kesklinna vahetus läheduses (Surry Hills) 1 toalise korteri, mis on olnud välja üüritud omandamise hetkest alates.

Äritegevuse ülevaade

Ettevõtte müügitulu võrreldes 2007a. tulemusega ei muutunud ning moodustas kokku ~2,65 milj. krooni. Tuludest ligi 93% on seotud kinnisvara üürimisega, ligi 0,5% elanikele kommunaalteenuste vahendamise ja muude teenustega ning 2% elanikele osutatud mude teenustega (nt. pisiremonditeenused vms).

Kõrvaltegevusi ja põhitegevusest kõrvalseisvaid tulusid polnud.

Muud valdkonnad

Ettevõtte juhatus on ühe liikmeline. Juhatusel maksti 2008 aastal juhatusetasu 314747 krooni. Ettevõttes töötas 2008.a. jooksul keskmiselt 2 töötajat ning töötasu arvestati kokku 214718 krooni. Lisaks tasuti elamus teostatud remonditööde eest töövõtulepingu alusel töid teostanud inimestele palgakuludena 316940 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

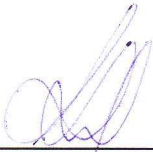
Maardu Maja OÜ juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Maardu Maja OÜ 31.12.2008 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2008 kuni 31.12.2008 majandustulemust ja rahavoogusid;

Maardu Maja OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatuse liige



/Laire Lind/

juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha		195 294	94 826
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	619 278	469 527
Muud lühiajalised nõuded	3	1 039 500	940 000
Ettemaksed teenuste eest		2 870	1 974
Nõuded ja ettemaksed kokku		1 661 648	1 411 500
Varud			
Ettemaksed tarnijatele		5 489	0
Varud kokku		5 489	0
Käibevara kokku		1 862 431	1 506 326
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtjate osad	4	31 450	31 450
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		31 450	31 450
Materjaalne põhivara			
Maa ja ehitised	5	14 314 154	11 125 710
Masinad ja seadmed	5	168 047	158 505
Muu inventar	5	75 979	
Materjaalne põhivara kokku		14 558 181	11 284 215
Põhivara kokku		14 589 631	11 315 665
VARAD KOKKU		16 452 062	12 821 992
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	6	698 469	535 000
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7;8	512 077	226 582
Laenukohustused kokku		1 210 547	761 582
Võlad ja ettemaksed			
Ostjate ettemaksed		350 120	309 040
Võlad tarnijatele		136 376	78 916
Võlad aruandvatele isikutele		44 458	0
Võlad töövõtjatele		78 526	48 387
Maksuvõlad	10	35 267	29 642
Võlad ja ettemaksed kokku		644 747	465 985
Lühiajalised kohustused kokku		1 855 293	1 227 567
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	6;7	5 391 368	2 719 322
Pikaajalised kohustused kokku		5 391 368	2 719 322
KOHUSTUSED KOKKU		7 246 661	3 946 889
Omakapital			
Osakapital		400 000	400 000
Ülekurs		1 700 000	1 700 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Reservid kokku		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 735 103	5 580 439
Aruandeaasta kasum		330 298	1 154 664
OMAKAPITAL KOKKU		9 205 401	8 875 103
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		16 452 062	12 821 992

juhatuse liige.....

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1	Lisa nr.	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	11;12	2 645 799	2 478 603
Muud äritulud	13	100 622	107 311
Äritulud kokku		2 746 420	2 585 914
Ärikulud			
Muud tegevuskulud		(695 406)	(708 169)
Tööjõukulud kokku		(846 405)	(272 965)
Põhivara kulum ja väärtuse langus		(345 320)	(238 044)
Muud ärikulud		(201)	(1 945)
Ärikulud kokku		(1 887 333)	(1 221 123)
Ärikasum		859 088	1 364 791
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		(279 783)	(210 260)
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(249 708)	
Muud finantstulud ja -kulud		701	132
Finantstulud ja -kulud kokku		(528 790)	(210 127)
Kasum majandustegevusest		330 298	1 154 664
Aruandeaasta kasum		330 298	1 154 664

juhatuse liige



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		859 088	1 364 791
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	345 320	238 044
Rahavood peale ärikasumi korrigeerimist		1 204 408	1 602 835
Nõuded ostjate vastu muutus		(149 752)	283 387
Ettemaksed teenuste eest muutus		(897)	(1 974)
Muud lühiajaliste nõuete muutus		(99 500)	(940 000)
Ostjate ettemaksed muutus		41 080	7 800
Varude muutus		(5 489)	255 895
Võlad tarnijatele muutus		57 460	(47 010)
Võlad aruandvatele isikutele		44 458	0
Võlad töövõtjatele muutus		30 139	42 303
Maksuvõlgade muutus	10	5 625	27 084
Makstud intressid ja muud finantskulud		(528 790)	(210 127)
Rahavood äritegevusest kokku		598 743	1 020 194
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	(3 619 285)	(934 522)
Rahavoogud investeerimistegevusest kokku		(3 619 285)	(934 522)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6;7	3 121 010	(52 787)
Osade emiteerimine		0	(31 450)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 121 010	(84 237)
Rahavood kokku		100 467	1 435
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		94 826	93 391
Raha ja ekvivalentide muutus		100 467	1 435
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		195 294	94 826

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	400 000	1 700 000	40 000	5 580 439	7 720 439
Aruandeperioodi puhaskasum				1 154 664	1 154 664
Saldo 31.12.2007	400 000	1 700 000	40 000	6 735 103	8 875 103
Aruandeperioodi puhaskasum				330 298	330 298
Saldo 31.12.2008	400 000	1 700 000	40 000	7 065 401	9 205 401

juhatuse liige.....



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

Maardu Maja OÜ 2006 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi valitsuse ja rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Maardu Maja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ja rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit äritegevuse kajastamisel ning otsemeetodit investeerimis- ja finantsinvesteeringute kajastamisel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalentid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata summasid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad summad kantakse kuludesse ja arvel negatiivse varana eraldi real. Aruandes kajastatakse nõudeid netosummas. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Pikaajalisteks loetakse lepingujärgseid pikema kui aastase maksetähtajaga nõudeid.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille maksumus jääb alla 2 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised2-8 %
Masinad ja seadmed.....10-40%
Muu materiaalne põhivara.....20-40%
Maad ei amortiseerita.

Tulude ja kulude arvestus

Tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, neid omavahel saldeerimata. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Juhul kui intressitulu laekumine on ebakindel, kajastatakse seda kassapõhiselt, muul juhul tekkepõhiselt.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu tulenevad põhiliselt arveldustest üürnikega. Sellest tulenevalt ei ole ettevõttel üksikuid suuri nõudeid, vaid need on piisavalt hajutatud.

	31.12.2008	31.12.2007
Weizenbergi 4 üürnikud	63 238	57 885
Keemikute 8 üürnikud	407 204	411 642
Keemikute 8 lahkunud üürnikud	144 676	
KÜ Lätte 5	4 160	
	619 278	469 527

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised laenud sidusettevõtjale	1 039 500	940 000
	1 039 500	940 000

Lisa 4. Sidusettevõtjate osad

Sidusettevõtte kajastamisel on rakendatud soetusmaksumuse meetodit.

Ettevõtte nimi	A 20 OÜ
Asukohamaa	Eesti
Osaluse % perioodi alguses	50%
Soetusmaksumus perioodi alguses	31 450
Bilansiline maksumus perioodi alguses	31 450
Bilansiline maksumus perioodi lõpus	31 450

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitus	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2007	11 994 560	209 243	0	0	12 203 803
Soetamine	2 533 456	26 010	964 845	94 974	3 619 285
Müük ja mahakandmine	964 845	0	-964 845	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	15 492 861	235 253	0	94 974	15 823 089
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-868 850	-50 738	0	0	-919 588
Arvestatud kulum	-309 857	-16 468		-18 995	-345 320
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-1 178 707	-67 206	0	-18 995	-1 264 908
Jääkmaksumus 31.12.2007	11 125 710	158 505	0	0	11 284 215
Jääkmaksumus 31.12.2008	14 314 154	168 047	0	75 979	14 558 181

Lisa 6. Lühiajalised laenud ja võlakirjad

Lühiajalised laenud sisaldavad laene omanikult ja sidusettevõttelt.

Laire Lind	152 000	7,0%
Amun Rei OÜ	546 469	6,5%
Kokku	698 469	

Lisa 7. Pikaajalised laenud

31.12.2008.a.	Laenu saldo	sn. pikaajaline osa	sn. lühiaajaline osa	makse- tähtaeg	intressi määr
Investeeringislaen (Sampo Pank AS)	5 734 117	5 260 984	473 133	18.04.2019	5,6%
Maa erastamise järelmaks (Eesti Vabariik)	36 300	12 100	24 200	10.03.2010	10,0%
Hansa Liising Eesti AS	62 618	47 874	14 744	30.10.2012	6,9%
Helen Lind	70 410	70 410			10,0%
Kokku	5 903 445	5 391 368	512 077		

Lisa 8. Laenude tagatised ja panditud varad

Maardu Maja OÜ poolt AS-lt Sampo Pank saadud investeeringislaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek kinnistule aadressil Keemikute 8, Maardu	11 700 000	krooni
---	------------	--------

Lisa 9. Võlad töövõtjatele

Võlad töövõtjatele on detsembri kuu töötasu võlgnevus koos sotsiaalmaksuga.

juhatuse liige.....

Lisa 10. Maksuvõlad ja ettemaksed

Maksuvõlad	31.12.2008	31.12.2007
Ettevõtte tulumaks	1 064	564
Sotsiaalmaks	22 283	18 703
Kinnipeetud tulumaks	11 166	10 104
Töötuskindlustusmaks	374	271
Kohustuslik kogumispensioni makse	320	0
Maamaks	0	0
Arvestuslik intress	60	0
Kokku	35 267	29 642

Lisa 11. Müügitulud

	2008	2007
18% määrga maksustatav käive	71 399	153 689
Maksuvaba käive	2 574 400	2 324 914
Kokku müügitulud	2 645 798	2 478 603

Müügitulud teenuste lõikes	2007	2007
Teenuste vahendamisest saadud tulu/kulu (-)	12 318	104 905
Eluruumide üüritasu ja hooldustasu	2 574 400	2 324 914
Muud kaubad ja teenused	59 080	48 785
Kokku	2 645 799	2 478 603

Teenuseid realiseeriti 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 12. Vahendatud teenused

Kommunaalmakseid ei ole tulude ja kulude aruandes kajastatud. Kommunaalmakseid on tekkepõhiselt arvestatud kuludesse järgmiselt:

	Tulu	Kulu	Vahe
1. Elektrienergia	299 425	271 557	27 869
2. Vesi- ja kanalisatsioon	271 041	269 629	1 411
3. Soojusenergia	599 497	630 645	-31 147
4. Prügivedu	67 133	58 828	8 304
5. Kaabeltelevisioon	48 807	42 602	6 205
6. Maamaks	3 460	3 784	-324
			12 318

Samad summad on kantud korteriomanike arvele. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Teenuse vahendamisest ja ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse Müügitulu kirjel.

Lisa 13. Muud äritulud

Muud äritulud on seotud üürilepingu ennetähtaegsel lõpetamisel tagatisraha tuludesse kandmisega, ebatõenäoliste nõuete ja viiviste laekumise tuludesse kandmisega jmt. tuludega.

Majandusaasta aruande allkirjad

Maardu Maja OÜ juhatus on koostanud käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

Maardu Maja OÜ juhatus:

Juhatuses liige



Laire Lind

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

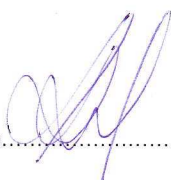
Maardu Maja OÜ vaba omakapital seisuga 31.12.2008. a. oli järgmine:

Eelmiste perioodide kasum	6 735 103
Aruandeaasta puhaskasum	330 298
Jaotamata kasumi jääk kokku	7 065 401

Maardu Maja OÜ juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada:

Jaotamata kasumi jääk	7 065 401
------------------------------	------------------

juhatuse liige.....



Maardu Maja OÜ osanike nimekiri

Nimi	Aadress	Registri- või isikukood	Osaluse %
1. Laire Lind	Lätte 5-12a Tallinn 10116	47104090233	100
KOKKU			100

juhatuse liige



Aruande elektroonilised kinnitused

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Laire Lind	Juhatuse liige	25.04.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2574400	97.30%	Jah
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	59080	2.23%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	12318	0.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laire Lind	47104090223	Tallinn, Harju maakond, Eesti	400000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	laire.lind@yyrikorter.ee
Mobiiltelefon	+372 56249028