

03.08.2005

1264 49477

Emajõe Halduse OÜ

2004. a MAJANDUSAASTA ARUANNE

ÜLDANDMED:

Äriniimi	Emajõe Halduse OÜ
Registrikood	10006392
Aadress	Emajõe 1a, 51008 Tartu
Sidevahendid	telefon 7 390 600, faks 7 390 601
Tegevusalad	äripindade üürimine
Juhatus	Kristel Kriisa Kadri Kullman Oliver Kullman
Audiitor	Tiiu Toots
Majandusaasta kestus	01.01.2004 – 31.12.2004
Aruande kinnitamise aeg	25.07.05

ARUANDE SISU:

1. Raamatupidamisbilanss lk 2-3
2. Kasumiaruanne lk 4
3. Omakapitali muutuste aruanne lk 4
4. Raamatupidamise aastaaruande lisad lk 5-8
5. Tegevusaruanne lk 9
6. Juhatuse deklaratsioon lk 9

Aruandele on lisatud eraldi lehtedel:

- audiitori järeldusotsus
- kasumi jaotamise ettepanek
- osanike nimekiri



Raamatupidamisbilanss

kroonides	31.12.2004	31.12.2003
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	88811	11654
Nõuded ostjate vastu (lisa 1)	125436	87336
<i>Ostjate tasumata summad</i>	<i>125436</i>	<i>87336</i>
Ettemaksed	41409	1564
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)</i>	<i>40966</i>	<i>0</i>
<i>Tulevaste perioodide kulud (lisa 2)</i>	<i>443</i>	<i>1564</i>
Käibevara kokku	255656	100554
Põhivara (lisa 3)		
Kinnisvarainvesteeringud	10203604	9053604
Bioloogiline põhivara	50000	50000
Materiaalne põhivara	106234	120978
<i>Masinad ja seadmed</i>	<i>234064</i>	<i>234064</i>
<i>Muu materiaalne põhivara</i>	<i>189026</i>	<i>180027</i>
<i>Põhivara akumulieeritud kulum</i>	<i>-316856</i>	<i>-293113</i>
Põhivara kokku	10359838	9224582
AKTIVA KOKKU	10615494	9325136



03.08.2005

kroonides	31.12.2004	31.12.2003
PASSIVA		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused (lisa 4)	838493	925844
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	170100	0
<i>Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	668393	925844
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	0	110000
Võlad tarnijatele	33279	45463
Maksuvõlad (lisa 5)	10480	29372
Viitvõlad (lisa 6)	78944	72129
<i>Võlad töövõtjatele</i>	15236	10114
<i>Intressivõlad</i>	58629	58629
<i>Muud</i>	5079	3386
Lühiajalised kohustused kokku	961196	1182808
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused (lisa 4)	3980089	2158994
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>	3980089	2158994
Muud pikaajalised võlad (lisa 7, 11)	151884	583550
<i>Muud</i>	151884	583550
Pikaajalised kohustused kokku	4131973	2742544
Kohustused kokku	5093169	3925352
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	490000	490000
Reservid	553368	553368
<i>Kohustuslik reservkapital</i>	49000	49000
<i>Muud reservid</i>	504368	504368
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4356416	873640
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122541	3482776
Omakapital kokku	5522325	5399784
PASSIVA KOKKU	10615494	9325136



03.08.2005

Kasumiaruanne

kroonides	2004	2003
Müügitulu (lisa 8)	2120150	1771835
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 3)	-556953	2937536
Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 9)	-577049	-620335
Mitmesugused tegevuskulud (lisa 9)	-357106	-175568
<i>Tööjõukulud (lisa 9)</i>		
Palgakulu	-193976	-118103
Sotsiaalmaksud	-72592	-47414
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 5)	-23743	-19073
Muud ärikulud	-863	-11952
Ärikasum (kahjum)	337868	3716926
Intressikulud	-206360	-234203
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	-9451	0
Muud finantstulud ja -kulud	484	53
Kokku finantstulud ja -kulud	-215327	-234150
Kasum (kahjum) majandustegevusest	122541	3482776
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	122541	3482776

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustus- lik reserv	Muud reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- perioodi kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2003	490000	49000	504368	873640	3482776	5399784
2003. aasta kasum				3482776	-3482776	0
2004. aasta kasum					122541	122541
Seisuga 31.12.2004	490000	49000	504368	4356416	122541	5522325



03.08.2005

Rahavoogude aruanne

kroonides	2004	2003
1. Rahavood äritegevusest (kaudne meetod)		
Ärikasum	337868	3716926
Põhivara kulum	23743	19073
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	340
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	556953	-2937536
Kokku:	918564	798803
Muudatused käibekapitali osas:		
Ostjate tasumata summad	-38100	-11585
Muud lühiajalised nõuded	0	322
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	-40966	2504
Tulevaste perioodide kulud	1121	2069
Ostjate ettemaksed	-110000	106563
Võlad tarnijatele	-12184	-3361
Maksuvõlad	-18892	23905
Võlad töövõtjatele	5122	2354
Muud	1693	789
Kokku:	-212206	123560
1. OSA KOKKU:	706358	922363
2. Rahavood investeeringutest		
Väljamaksed põhivara soetamiseks	-1715953	-99891
Saadud intressid	484	53
2. OSA KOKKU:	-1715469	-99838
3. Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	23380000	465200
Saadud laenude tagasimaksed	-1045372	-1065943
Makstud intressid	-206360	-231953
3. OSA KOKKU:	1086268	-832696
Kokku rahavood:	77157	-10171
Raha ja pangakonto muutused:	77157	-10171



03.08.2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Üldist

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditest.

Lisa 1. Ostjatelt laekumata arved

Aruandeaastal lootusetuid nõudeid maha ei kantud.

Lisa 2. Tulevaste perioodide kulud

Sellel kirjel on kajastatud kütusekaardi ja sideteenuste ettemaksed.

Lisa 3. Põhivara

3.1. Kinnisvarainvesteeringud

Aadress	Tartu Emajõe 1a	Elva Pikk 5	Kokku
Maksumus 31.12.2003	8 300 000	753 604	9 053 604
Parenduskulud	1 706 953	0	1 706 953
Ümberhindlus	-556 953	0	-556 953
Maksumus 31.12.2004	9 450 000	753 604	10 203 604

3.2. Bioloogiline vara

Bioloogilise põhivara hulka kuulub ratsahobune soetamismaksumusega 50 000 kr. Hobust kasutatakse reklaamiteenuste osutamiseks ja väljaüürimiseks.

3.3. Materiaalse põhivara liikumine ja kulumi arvestus

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit, kõikide objektide kulumisnorm on 20% aastas. Minimaalne soetusmaksumus põhivarana arvelevõtmiseks on 3 000 kr.



03.08.2005

Materiaalse põhivara liikumine 2004. aastal	Masinad ja seadmed	Muu	Kokku
Aruandeaasta alguses:			
Soetusmaksumus	234 064	180 027	428 464
Akumuleeritud kulum	-206 669	-86 444	-337 964
Jääkmaksumus	27 395	93 583	90 500
Aasta jooksul:			
Soetatud põhivara	0	9 000	9 000
Arvestatud kulumit	0	23 743	23 743
Maha kantud põhivara	0	0	0
Mahakantud põhivara kulum	0	0	0
Aruandeaasta lõpus:			
Soetusmaksumus	234 064	189 027	423 091
Akumuleeritud kulum	-206 669	-110 187	-316 856
Jääkmaksumus	27 395	78 840	106 236

Lisa 4. Võlakohustused

Kinnistute ostmiseks ja renoveerimiseks on võetud pikaajalisi pangalaene (tagasimaksetähtajad kuni 2009. aastani). Laenude jääk bilansipäeval on 4 648 482 kr, millest 2005. aastal tuleb tagasi maksta 668 393 kr. Muud lühiajalised laenud 170 100 kr on osanikelt võetud laenude 2005. aastal tasumisele kuuluv osa.

Lisa 5. Maksuvõlad

Maksuliik	Saldo 01.01.	Arvestatud	Tasutud	Saldo 31.12.
Kinnipeetud tulumaks	1745	35502	34213	3034
Tulumaks	703	8479	8479	703
Käibemaks	22277	-99899	-36656	-40966
Sotsiaalmaks	4497	70248	68304	6441
Töötuskindlustusmaksed	137	1949	1928	158
Kogumispensioni makse	13	1316	1185	144
Maamaks	0	3154	3154	0
Kokku võlad	29372	98371	117263	10480
Kokku ettemaksed	0	-77622	-36656	-40966
Maksuintressid (kokku)	163	100	263	0

Maksuintressid kantakse kulusse tasumisel.



03.08.2005

Detsembris 2004 arvestatud ja jaanuaris 2005 väljamakstud töötasudelt kinnipidamata tulumaks, töötuskindlustusmaks ja kogumispensioni maks on kajastatud bilansikirjel "võlad töötajatele". Detsembri töötasudelt arvestatud sotsiaalmaks ja tööandja töötuskindlustusmaks on kajastatud bilansikirjel "muud viitvõlad".

Lisa 6. Viitvõlad

Sellel kirjel on 2004. aasta detsembri eest arvestatud ja 2005. aasta jaanuaris välja makstud palgad ning sellega seotud sotsiaalmaksukohustused, samuti laenudelt arvestatud intressid.

Lisa 7. Muud pikaajalised võlad

Sellel kirjel on surnud osaniku pärijale 2006. ja 2007. aastal tasumisele kuuluvad laenu maksed. Võla jääk bilansipäeval on 151 884 kr (80 000 Norra krooni).

Lisa 8. Müügitulu tegevusalade lõikes

Tegevusala	2004		2003	
Emajõe 1a äripindade üür	1 636 331	77%	1 315 797	74%
edasimüüdud kommunaalteenused	350 721	17%	418 041	24%
muud kaubad ja teenused	133 098	6%	37 997	2%
Kokku:	2 120 150	100%	1 771 835	100%

Lisa 9. Ärikulud

Kasumiaruande real "kaubad, toore, materjal ja teenused" on näidatud üürnikele edasimüüdud teenuste (küte, telefon, elekter, valve jne) maksumus.

Puhkusereservi palgakulu koosseisus ei arvestata, kuna palgakulude osakaal on väga väike ning suurem osa palkadest makstakse isikutele, kellega ei ole töölepingut.

Lisa 10. Laenu tagatis ja panditud vara

Emajõe Halduse OÜ vallasvarale on seatud kommertspant Hansapanga kasuks. Kinnistule Tartu Emajõe 1a (bilansiline väärtus 9 450 000 kr) on seatud hüpoteek Hansapanga kasuks. Kinnistule Elva Pikk 5 (bilansiline väärtus 753 604 kr) on seatud hüpoteek Sampo Panga kasuks. Pandiga tagatud laenude jääk bilansipäeval on 4 648 482 kr.

Lisa 11. Tehingud seotud isikutega

Emajõe Halduse OÜ osanik ja juhatuse liige Kadri Kullman on andnud osaühingule laenu. Bilansipäeva on lühiajalise laenu võlg 94 158 kr ja lühiajalise laenu intressi võlg 58 629 kr.



03.08.2005

Tegevusaruanne

Emajõe Halduse OÜ tegevusalaks on äripindade üürimine ja sellega seonduvad lisateenused Tartus Emajõe tn 1 a asuva kinnistul (Emajõe Büroohotell). Büroohotell alustas tegevust endises saunahoones 1997. aasta sügisel. Viimased ruumid renoveeriti ja võeti kasutusele aruandeaastal. Tulevikus on kavas välja üürida ka hoone Elvas Pikk tn 5.

Osaühingul oli aruandeaastal keskmiselt 4 töötajat. Juhatuses on 3 liiget. Tasu makstakse ühele juhatuse liikmele. Kokku on aruandeaastal arvestatud töötajatele ja juhatuse liikmele töötasu 185 540 kr. Erisoodustusena on võimaldatud ühel juhatuse liikmel kasutada ametiautot erasõitudeks. Arengu – ja uurimisväljaminekuid ei ole tehtud.

Juhatuse deklaratsioon

Tartus, 25.07.05

Juhatuse liikmed kinnitavad, et käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt. Emajõe Halduse OÜ on jätkuvalt tegutsev.


Kristel Kriisa
Kadri Kullman
Oliver Kullman

03.08.2005

Emajõe Halduse OÜ

2004. majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Vastavalt raamatupidamise aastaaruandele on Emajõe Halduse OÜ

- 2004. aasta kasum 122 541 kr
- eelmiste perioodide jaotamata kasum on 4 356 416 kr.

Vajalikud eraldised reservkapitali on tehtud.

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.



Kristel Kriisa



Kadri Kullman



Oliver Kullman

03.08.2005

Emajõe Halduse OÜ

osanike nimekiri seisuga 25.07.05

osaniku nimi	isikukood (registrikood)	aadress	osa nimiväärtus
Kadri Kullman	46002020301	Alevi 28 Tartu linn	206 000 kr
Oliver Kullman	sünniaeg 04.09.1979	Vihemsvägen 11 Täby, Rootsi	150 000 kr
Mari Novožilova	44606240339	Nooruse 1-5 Elva linn Tartumaa	74 000 kr
Eesti Maksuteadlaste Selts	80109248	Emajõe 1a Tartu linn	60 000 kr

Osakapital on kokku 490000 krooni

Osaühingul on 4 osanikku

Kadri Kullman
juhatuse liige



08.08.2005



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS EMAJÕE HALDUSE OÜ OSANIKELE

Olen auditeerinud Emajõe Halduse OÜ 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamise eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritakse ja teostatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes toodud arvnäitajad ja avalikustatud informatsioon.

Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit andis põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Minu arvates annab raamatupidamise aruanne, mis näitab 2004.a. finantstulemuseks 122.541 krooni kasumit ja bilansimahuks 10.615.494 krooni, õige ja õiglase ülevaate Emajõe Halduse OÜ finantsseisundist seisuga 31.12.2004.a ning nimetatud kuupäeval lõppenud aasta tegevuse tulemustest ja rahavoogudest kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega.

14. juuli 2005.a.

Tiiu Toots

vannutatud audiitor, tunnistus nr.49