

19

Külli Mendel

2002.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

AS Maardu Kinnisvarahaldus

Majandusaasta algus: 01 mai 2002 a

Majandusaasta lõpp. 31 detsember 2002 a

Arregistri kood. 10846131

Aadress: Karjaari 7
74116 Maardu linn

Telefon: 6059 200

Faks: 6059 201

E-post: me@melamu.ee

Põhitegevusala. Kinnisvara haldamine ja hooldamine

Juhatuse liige Ants Raudla



Auditkontroll. Mati Nõmmiste Rimes MRI OÜ

26 -06- 2003

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3. Varud	12
Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine	12
Lisa 5 Mitmesugused nõuded	13
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 8 Maksuvõlad	14
Lisa 10 Viitvõlad	15
Lisa 11 Muugitulu	15
Majandusaasta aruande allkirjad	17

2002.a. TEGEVUSARUANNE

Kaesolev aastaaruanne hõlmab perioodi 01.05.2002 a – 31.12.2002 a

AS Maardu Kinnisvarahaldus on 01.05.2002 a tegevust alustanud AS Maardu Elamu tutaretevõtte

AS Maardu Kinnisvarahaldus põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja hooldamine.

AS Maardu Kinnisvarahaldus haldamisel hooldamisel oli seisuga 31.12.2002 a 82 korterelamut. Neis elamutes on AS Maardu Kinnisvarahaldus määratud vastavalt Korteriomandiseadusele valitsejaks. Lisaks sellele on 16 korterühistuga sõlmitud hoolduslepingud. Elamute remonditoid tehti 2,3 miljonit krooni eest.

Prugiveo osas on sõlmitud lepingud AS-ga Gleanaway Tallinn ning OU-ga Adelan Prugiveod.

AS Maardu Kinnisvarahaldus varustab 15 elumaja gaasiga. Vedelgaasi ostetakse AS-lt Propaan ning läbi gaasijaamade ja vastava torustiku kaudu suunatakse elamutesse. Gaasi tarbimine oli 9960 m³

2003.a on plaanis ettevõtte siseste kulude vahendamine ning suurema tahelepanu pooramine tootajate täienduskoolituskusimustele

Juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Keskmise tootajate arv on 87 ning nende palkade ja lisatasude kogusumma oli 4852479 krooni. Juhatuse liikmete teenistustasud kokku - 74174 krooni. Nõukogu liikmete tasud kokku - 82030 krooni.

26 -06- 2003

JUHATUSE DEKLARATSIOON

AS Maardu Kinnisvarahaldus juhatus on ariseadustikust lahtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupaeva 31.12.2002 a. ja aastaaruande koostamisaega 20.03.2003.a vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamisaeva seisuga. Majandusaastal varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda kaesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS Maardu Kinnisvarahaldus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2002 a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatuse ettepanek on suurendada põhikapitali 2003 a. - 3 000 000 krooni.

Maardus, 30.03.2003 a.

Ants Raudla

juhatuse liige



Margus Kaare

juhatuse liige



26-06-2003

AS MAARDU KINNISVARAHALDUS

RAAMATUPIDAMISBILANSS

AKTIVA

31.12.2002 a 01.05.2002 a

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	Lisa 1	131576
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	2824011
Ostjatelt laekumata arved		5603078
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-2779067
Mitmesugused nõuded	Lisa 5	3200239
Nõuded ema- ja teistele konsolid grupi ettevõtjatele	Lisa 6	61444
Muud lühiajalised nõuded		1599
Elamu remondi nõuded		3137196
Ettemaksed tulevaste perioodide kulud	Lisa 8	1253
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		1253
Varud	Lisa 3	767642
Tooraine ja materjal		760553
Ettemaksed hankijatele		7089

KÄIBEVARA KOKKU **6924721**

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Muud pikaajalised nõuded (tsessioonitasu)		1825437
Materiaalne põhivara	Lisa 4	
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		243750
Masinate ja seadmed		212755
Muu inventar, tooristad, siseseade ja muud		12700
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-35805
PÕHIVARA KOKKU		433400 1825437

AKTIVA KOKKU **7358121 1825437**

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 02.05.03

Allkiri: 4

RIMESS MRI

SISSE TULNUD

26-06-2003

PASSIVA

		31.12.2002 a	01.05.2002 a
Lühiajalised kohustused	Lisa 7	415228	
Ostjate ettemaksud toodete ja kaupade eest	Lisa 9	5475	
Hankijatele tasumata arved		409753	
Mitmesugused võlad	Lisa 5	6961832	
Elamu remondi võlad		2111942	
Võlad ema- ja teistele konsolid grupi ettevõtjatele	Lisa 6	4849890	825437
Maksuvõlad	Lisa 8	547447	
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	Lisa 10	1001572	
Võlad toovõtjatele		1001572	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		8926079	825437
Pikaajalised kohustused	Lisa 6	1160963	
Võlad emaetevõtjatele		1160963	
KOHUSTUSED KOKKU		10087042	825437
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		500000	500000
Ažio		500000	500000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-3728921	
OMAKAPITAL KOKKU		-2728921	1000000
PASSIVA KOKKU		7358121	1825437

Allkirjastatud ident. fitseerimiseks
 Kuupaev 02.05.03
 Allkiri //

RIMESS MRI

KASUMIARUANNE skeem 1

kroonides

2002 a

ÄRITULUD

Realiseerimise netokaive	14936885
Muud aritulud	1674
ÄRITULUD KOKKU	14938559

ÄRIKULUD

Kaubad, toore, materjal ja teenused	7102387
Mitmesugused tegevuskulud	4719555
Tööjõukulud	6478059
Palgakulu	4852479
Sotsiaalmaksud	1601318
Tootukindlustus	24262
Kulum	35805
Põhivara kulum ja vaartuse langus	35805
Muud ärikulud	333594
ÄRIKULUD KOKKU	18669400

ÄRIKASUM	-3730841
-----------------	-----------------

Finantstulud	1920
Muud intressi- ja finantstulud	1920

KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	-3728921
---------------------------------	-----------------

ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-3728921
--------------------------------	-----------------

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupaev: 09.05.03
Allkiri: ll

RIMESS MRI

AS MAARDU KINNISVARAHALDUS

OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

Omakapital aktsiaseltsis

1 Aktsiakapital seisuga 31.12 2002 a

Valjastatud aktsiad

arv	50000
nimivaartus	10

2 Mitterahalise sissemaksega tasutud aktsiate arv 50000

	31.12.2002 a	01.05.2002 a
Aktsiakapital seisuga	500000	500000
Ažio	500000	500000
Kahjum	-3728921	
Kokku	-2728921	1000000

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev 02.05.03
Allkiri ll

RIMESS MRI

Juhatuseluge Ressell

RAHAVOOGUDE ARUANNE
Kaudne meetod

Tallinna Linnakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD
 AS MAARDU KENNISVARAHOLDUS
 majanduse aruanne 2002-2003

kroonides

RAHAVOOD ARITEGEVUSEST	2002
Kasum enne tulumaksu	-3728921
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	+35805
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	+2779067
Tegevuskasum enne kaibekapitali muutus	-914049
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-5603078
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-29227
Varud(+/-)	-767642
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-1253
Maksuvõlad(+/-)	+547447
Võlgnevus hankijatele (+/-)	+3392869
Mitmesugused võlad (+/-)	+1825437
Ostjate ettemaksed (+/-)	+5475
Võtvõlad (+/-)	+1001572
RAHAVOOD ARITEGEVUSEST	+371600
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD	
Põhivara soetamine	-25975
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-25975
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD	
Laenu võtmine	+700000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	+700000
RAHAJAARGI KOGUMUUTUS	131576
RAHA ALGJAAK	0
RAHA LÖPPJAAK	131576

Allkirjastatud identsustestamiseks
 Kuupaev 02.05.03
 Allkiri L
RIMESS MRI

Juhatuse liige Raudla

Tallinna Linnakohtus
Registriesakond**SISSE TULNUD**

26-06-2003

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid**Arvestuse alused**

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus vaartuses Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup muugiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest valjaminekutest

Varud (v a lõpetamata ehitustood) on bilansis kajastatud, lahtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kulukskandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10000 krooni ning kasutusega üle ühe aasta Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest valjaminekutest Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisvaljaminekutest

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lahtudes kasulikust tooeast Kasutusel on jargnevad amortisatsiooninormid

Ehitised	5%
Masinad ja seadmed	20%
Muu inventaar	20%

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil

Tulu

Muugitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas – aruandeaasta lõpul Valjateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena toovõtjate ees

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupaev: 02.05.03

Allkiri: 

RIMESS MRI

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides

Lisa 1. RAHA JA PANGAKONTOD

	2002.a.
Sularaha kassas	53531
Pangakontod	78045
Kokku:	131576

Lisa 2. NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 5603078 krooni. Ostjatelt arveid on bilansis hinnatud lahtudes tõenaoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenaoliselt laekuvaid arveid on bilansis kajastatud summas 2779067 krooni. Kohtusse on antud 24 erastamata korterid valjatõstmiseks ja 23 erastatud korterid võlgnevuse nõudmiseks summas 341000 krooni.

Ostjatelt laekumata arved	5603078
sh korteriuur elanikelt	5418302
Maardu Linnavalitsus	72178
Muud	112598

	korteriuuri võlg	30% uurist	ebatõenaoline võlg
01.05.2002 a	9061692	3718506	
31.12.2002 a	5091598	1527479	
Kokku:	3970094	1191027	2779067

Makstud	01.05.2002 a - 31.12.2002 a	15556315
Arvestatud	01.05.2002 a - 31.12.2002 a	10675305

Allkirjastatud ident. fitseerimiseks
Kuupäev: 09.05.03
Allkiri: L

RIMESS MRI

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

26-06-2003

Lisa 3. VARUD

AS Maardu Kinnisvarahaldus vastutaval hojul on seisuga 31.12 2002 a. kaupade kogusummas 760553 krooni

VARA LIIKUMINE 2002.a.

Materjaliluk	Ostnud	Kulud	Jaak 31.12.2002 a.
Materjalid	1948025	1309519	638506
Kutus	73135	71971	1164
Varuosad	22101	19063	3038
Vahevahendid	361432	243587	117845
Kokku	2404693	1644140	760553

**Lisa 4. MATERIAALSE PÕHIVARA
LIIKUMINE 2002.a.**

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventaar	Kokku
Soetusmaksumus 01.05.2002 a.	0	0	0	0
Sissetulek	243750	212755	12700	469205
Akumuleeritud kulum 31.12.2002 a.	8125	25986	1694	35805
Jaakmaksumus 31.12.2002 a.	235625	186769	11006	433400

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupaev. 09.05.03
Allkiri: /s/

RIMESS MRI

26-06-2003

Lisa 5. MITMESUGUSED NÕUDED 3200239

Emaettevõtetele ja konsolid grupi ettevõt	61444
Aruandsed isikud	799
OU KNL	800
Elamu remondi nõuded (144 maja)	3137196

Mitmesugused võlad	6961832
Elamu remondi võlad	2111942
Võlad ema- ja teistele konsolid grupi ettevõttele	4849890

Lisa 6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Lühiajalised nõuded 31.12.2002.a.

Emaettevõtte nõuded AS Maardu Elamu	34016
Konsolid grupi ettevõttele	
s h AS Maardu Vesi	452
AS Maardu Soojus	4130
Maardu Linnahoolduse OU	22846

Kokku: 61444

Lühiajalised võlad 31.12.2002.a. 4849890

s h Emaettevõttele võlad	
Laen	700000
Vaikevahendid, materjalid	1185970
Muud tood ja teenused	823435
Võlg korteriuuri cest	1167868

Kokku: 3877273

Konsolid. grupi ettevõtted

s h AS Maardu Vesi	102559
Maardu Linnahoolduse OU	870058

Kokku: 972617

Pikaajalised võlad

Emaettevõtte võlad	
Laen	825437
Põhivahendid	335526

Kokku: 1160963

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.05.03

Allkiri: A

Juhatuses luge



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

26-06-2003

Lisa 8. MAKSUVÕLAD JA MAKSUDE ETTEMAKSUD 31.12.2002.a.

Maksuliik	ettemaks	maksuvõlg
s h Erisoodustuste tulumaks		360
Uksikisiku tulumaks		124990
Kaibemaks		32925
Tootukindlustusmaks		10788
Sots.maks		378384
Pensionimaks	967	
Kaibemaks ettemaksust	286	
Kokku:	1253	547447

Allkirjastatud isendite kinnitamiseks

Kuupaev: 09.05.03

Allkiri: [Signature]

RIMESS MRI

Tallinna Linnekohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

26-06-2003

Lisa 10. VÕLAD TÖÖVÕTJATELE
s h tootasu 2002 a detsembrikuu eest
puhkuse reserv

1001572
590343
411229

Lisa 11. MÜÜGITULU**Müügitulu tegevusalade lõikes****2002.a.**

Hooldus ja hooldamine (82 majadele)	10649449	71,3%
Välisvalgustuse teenused	825607	5,5%
Muud makseteenused	1140063	7,6%
Transpordi teenused	55856	0,4%
Elamuremondi tehtud tood	2265910	15,2%

Kokku: 14936885 100%

Müügitulu rukide lõikes
Maardu linn Eesti

2002 a
14936885 100%

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 09.05.03Allkiri 6

REMESS MRI

2002. MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK

AS Maardu Kinnisvarahaldus aktsionaride üldkoosolek otsustas jaotada 2002 aasta lõpuks kogunenud 3728921 krooni suurune kahjum alljärgnevalt

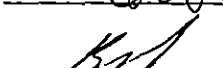
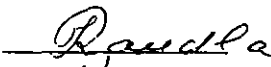
eelmiste perioodide jaotamata kahjumi arvele 3728921 krooni

SISSE TULNUD

26-06-2003

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

AS Maardu Kinnisvarahaldus juhatus on koostanud 2002 a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "29" mail 2003.a aktsionaride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Elvira Piiskoppel	Nõukogu esimees	
Tauno Koit	Nõukogu liige	
Gennadi Vdovets	Nõukogu liige	
Ants Raudla	Juhatuses liige	
Margus Kaare	Juhatuses liige	



Tallinna Linnakohus
Registristoimikud
SISSE TULNUD

26-06-2003

Sulge aken »

Truki

17.05.2003 09:23

Vaartpaberiomanike nimekirja

Emitent	AS Maardu Kinnisvarahaldus
Registrikood	10846131
Vaartpaberi nimi	Maardu Kinnisvarahaldus aktsia
ISIN	EE3100015777
Vaartpaberite arv kokku	50 000
Nimivaartus	10 EEK
Seisuga	12.06.2003 08:00

Omaniku nimi ▼	Isik./reg kood ▼	Aadress ▼	Saldo ▼	Osalus ▼
AS MAARDU ELAMU	10092428	KARJAARI 7, MAARDU 74116, Eesti	50 000	100,0000%

Raporti lõpp

17.05.2003

26 -06- 2003

RIMESS MRI OU
Uus-Tatan 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel +372 612 0420
Fax +372 612 0421E-mail rimess@rimess.ee
Internet www.rimess.eeReg nr 10384467
KMKR nr EE100086678**AS Maardu Kinnisvarahaldus aktsionärile
audiitori järelendusotsus**

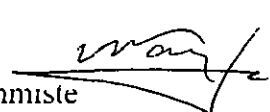
Oleme auditeerinud AS Maardu Kinnisvarahaldus (edaspidi Aktsiaselts) 31.12.2002 a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ulesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme valjavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislise hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes teivikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Võttes arvesse asjaolu, et Aktsiaseltsi omakapital on seisuga 31.12.2002 a negatiivne summas 2 728 921 krooni ning ei vasta seega Ariseadustiku § 222 toodud nõuetele, seame kahtluse alla Aktsiaseltsi tegevuse jätkuvuse juhul kui Aktsiaselts ei suunata täiendavaid investeeringuid. Aktsionär kinnitab oma valmisolekut seda teha ja viia aktsiakapital Ariseadustikuga nõutava tasemeni.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lahtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002 a bilansi mahuks 7 358 121 krooni ja finantstulemuseks 3 728 921 krooni kahjumit, kajastab olulisel osas õigesti ja õiglaselt Aktsiaseltsi majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002 a.

Tallinnas 09.05.2003 a


Mati Nõmmiste
Vannutatud auditor