

01-07-2003

Majandusaasta aruanne

L-17

OÜ MASTERLAN

Olga Ruban

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2002
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2002

Äriregistri kood 10703458
Aadress: Kalda 7B, Tallinn 11625
Telefon: 6 502 303
Faks: 6 502 307
Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine
Tegevjuht: Mart Ostrat
Audiitorkontroll: Katrin Kaasik

01-07-2003

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu.....	11
Lisa 2. Materiaalse põhivara liikumine	11
Lisa 3. Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 4. Võlakohustused.....	12
Lisa 5. Antud laenud.....	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	12
Lisa 7. Viitvõlad	13
Lisa 8. Müügitulu	13
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	14
Audiitori järeldusotsus	15
Majandusaasta aruande allkirjad.....	16

01-07-2003

Tegevusaruanne

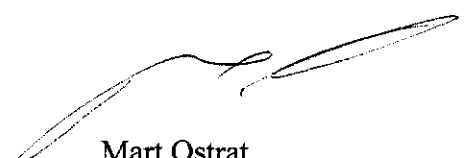
Firma alustas tegevust 2000.a. novembris omandades Tartu kesklinnas Turu 14 kinnistu millele rajati kaubandushoone.

OÜ Masterlan kuulub kontserni mis tegeleb jae- ja hulgikaubanduse ning kinnisvara haldamise ja arendamisega. Kontserni kuulub lisaks Masterlanile veel viis tütarettevõtjat kelle emaettevõtte on OÜ Rabatti. OÜ Rabatti omab 100% OÜ-st Masterlan.

Majandusaasta jooksul jõudis firma omakapital jooksva kasumi tulemusena vastavusse äriseadustikuga. 30. juuni 2002.a. ainuaktsionäri otsusega kujundati aktsiaselts Masterlan ümber osaühinguks. Kanne tehti äriregistris 23. detsembril 2002.a. Osaühinguks ümberkujundamisel likvideeriti ettevõtte nõukogu. Majandusaasta jooksul vahetati firma poolt hallatavas Zeppelini kaubanduskeskuses välja osa kaupmehi eesmärgiga muuta kaubanduskeskus klientidele atraktiivsemaks. Suuremaid investeeringuid ei tehtud.

Tulevastel perioodidel on plaanis Tartu kaubanduspindade turul tihenevas konkurentsisis püsimiseks teha investeeringuid hoonesse söögikoha loomiseks ning pinna ümberkujundamisega tuua kaubanduskeskusesse uusi kaupmehi kelle lisandumine muudaks kaubanduskeskuse klientidele huvitavamaks.

OÜ-s Masterlan oli 2002. aastal 1 töötaja, kellele on arvestatud töötasu 54 339.- krooni. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.



Mart Ostrat
Juhatuse liige

01-07-2003

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Masterlan juhatus on äriseadustikust lähtuvalt 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 22.05.2003 vahemikul.

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

Juhatuse hinnangul on OÜ Masterlan jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2002.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 26 mail 2003.a

Mart Ostrat

juhatuse liige



SISSE TULNUD

Bilanss

01-07-2003

kroonides

AKTIVA

31.12.2002 31.12.2001

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod		74 842	248 253
Kassa		4 206	2 350
Pangakontod		70 636	245 903
Nõuded ostjate vastu	Lisa 1	731 695	368 404
Ostjatelt laekumata arved		755 953	368 404
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-24 258	0
Mitmesugused nõuded	Lisa 5	0	102 000
Muud lühiajalised nõuded		0	102 000
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		15	0
Intressid		15	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		86 083	119 586
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 6	69 794	104 830
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		16 289	14 756
KÄIBEVARA KOKKU		892 635	838 243

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara	Lisa 2	45 156 279	46 394 619
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		46 803 608	46 803 608
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-1 647 329	-408 989
PÕHIVARA KOKKU		45 156 279	46 394 619
AKTIVA KOKKU		46 048 914	47 232 862

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2003

kroonides

PASSIVA

31.12.2002 31.12.2001

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 4	3 966 423	3 942 953
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		3 966 423	3 942 953
Võlad hankijatele		170 527	0
Hankijatele tasumata arved		170 527	0
Mitmesugused võlad	Lisa 4	53 100	11 800
Võlad tütar- või emajärgsetele		53 100	11 800
Maksuvõlad	Lisa 6	152 552	147 732
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	Lisa 7	69 371	955 293
Võlad töövõtjatele		5 614	3 243
Intressivõlad		42 241	53 303
Muud viitvõlad		21 516	898 747
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		457 274	672 057
Tagatisrahad		144 900	118 302
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		5 014 147	5 848 137

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 4	29 088 668	33 057 047
Pangalaenud		29 088 668	33 057 047
Muud pikaajalised võlad		6 500 000	8 326 000
Võlad tütar- ja emajärgsetele		6 500 000	8 326 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		35 588 668	41 383 047
KOHUSTUSED KOKKU		40 602 815	47 231 184

OMAKAPITAL

Aktiivkapital või osakapital nominaalväärtuses	400 000	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-398 322	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 444 421	-398 322
KOKKU OMAKAPITAL	5 446 099	1 678

PASSIVA KOKKU	46 048 914	47 232 862
----------------------	-------------------	-------------------

01-07-2003

Kasumiaruanne

		kroonides	
		2002	2001
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 8	12 858 641	3 948 519
Muud äritulud		250	1 345 115
ÄRITULUD KOKKU		12 858 891	5 293 634
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 344 354	1 097 073
Mitmesugused tegevuskulud		1 107 869	587 324
Tööjõukulud		72 541	17 670
palgakulu		54 339	13 093
sotsiaalmaksud		17 932	4 577
Töötuskindlustusmaks		270	0
Kulum		1 238 340	408 989
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 238 340	408 989
Muud ärikulud		91	1 051 636
ÄRIKULUD KOKKU		4 763 195	3 162 692
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		8 095 696	2 130 942
FINANTSTULUD JA -KULUD		-2 651 275	-2 529 264
intressikulud		-2 651 471	-1 905 721
muud finantstulud ja -kulud		196	-623 543
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		5 444 421	-398 322
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)		5 444 421	-398 322

SISSE TULNUD

01-07-2003

Omakapitali muutuse aruanne

	Aksia- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	kroonides Kokku
Seisuga 04.10.00	400 000	0	0	400 000
2001.a. kasum			-398 322	
Seisuga 31.12.01	400 000	0	-398 322	1 678
Seisuga 01.01.02	400 000	0	-398 322	1 678
Eelmise perioodi kasum		-398 322	398 322	
2002.a. kasum			5 444 421	
Seisuga 31.12.02	400 000	-398 322	5 444 421	5 446 099

23. detsembril 2002. a. kujundati AS Masterlan ümber samanimeliseks Osäühinguks.

Vastavalt OÜ Masterlan põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.

SISSE TULNUD

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

01-07-2003
kroonides

	2002	2001
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	8 095 696	2 130 942
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	1 238 340	408 989
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	24 258	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	9 358 294	2 539 931
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-387 549	-368 404
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-1 533	-14 756
Maksuvõlad (+/-)	39 856	42 902
Võlgnevus hankijatele (+/-)	170 527	0
Mitmesugused võlad (+/-)	41 300	11 800
Ettemakstud tulud ja tagatisrahad (+/-)	-188 185	790 359
Viitvõlad (+/-)	-874 860	901 990
Põhitegevuse genereeritud raha	8 157 850	3 903 822
Intressimaksed	-2 662 533	-2 476 166
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	5 495 317	1 427 656
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	0	-46 803 608
Antud lühiajalist laenu	0	-394 000
Tagastatud lühiajalist laenu	102 000	292 000
Intresside laekumised	181	205
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	102 181	-46 905 403
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Saadud lühiajalisi laene	0	305 000
Tagastatud lühiajalisi laene	0	-305 000
Saadud pikaajalisi laene	434 000	49 557 350
Tagastatud pikaajalisi laene	-6 204 909	-4 231 350
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-5 770 909	45 326 000
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-173 411	-151 747
RAHA ALGJÄÄK	248 253	400 000
RAHA LÕPPJÄÄK	74 842	248 253

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

01-07-2003

Arvestuse alused

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

Nõuete hindamine

Ostjatele laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 50.000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 3% aastas

Maad ei amortiseerita.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Võlakohustused

Võlakohustusi (va pangalaenuid) on bilansis kajastatud lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete lõplike tagastustähtaegade alusel, kuna täpset laenutagastamisgraafikut ei ole kokku lepitud.

Ettemakstud kulud

Ettemakstud tulevaste perioodide kulude bilansis arvelevõtmise kriteeriumiks on kauba või teenuse tegelik kättesaamisaeg (lähtudes näiteks lepingu tähtajast) ja kauba või teenuse maksumuse mõju firma majandustulemustele lähtudes olulisuse printsiibist.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulud ja -kulud kajastatakse tekkepõhiselt ning viivisetulud nende tegeliku laekumise hetkel.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

SISSE TULNUD

01-07-2003

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2002 koosnevad rentnike poolt tasumata arvetest, millest maksetähtaega ületavaid arveid on 73 protsenti. Aruandeaastal tunnistati ebatõenäoliselt laekuvaks ja kanti kuludesse nõudeid kokku summas 24 258 krooni.

Lisa 2. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa	Ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	5 525 622	41 277 986	46 803 608
Soetamine	0	0	0
Soetusmaksumus 30.06.2002	5 525 622	41 277 986	46 803 608
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	0	408 989	408 989
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	1 238 340	1 238 340
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0	1 647 329	1 647 329
Jääkmaksumus 31.12.2001	5 525 622	40 868 997	46 394 619
Jääkmaksumus 31.12.2002	5 525 622	39 630 657	45 156 279

Lisa 3. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-, tütar- ja sidusettevõtetega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

OÜ Masterlan tehingud teenuste ja kaupade osas 2002.a seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid
OÜ Tex Trade	0	391 353
OÜ Rabatti	540 000	0
	540 000	391 353

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

Seotud osapooltele antud ja saadud laenud on toodud järgmistes lisades.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2002	31.12.2001
Nõuded ostjate vastu		
OÜ Tex Trade	7 239	7 555
Mitmesugused võlad		
OÜ Rabatti	53 100	11 800

Lisa 4. Võlakohustused

01-07-2003

Võlakohustused seisuga 31.12.2002.a

	Saldo 31.12.01	Tagastatud aruandeaastal	Saldo 31.12.02	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Seotud osapooled:					
Rabatti OÜ	8 326 000	1 826 000	6 500 000	0%	31.12.2010
Muud:					
Laen Sampo Pangast	37 000 000	3 944 909	33 055 091	Euribor +3,6%	25.04.2011
Kokku	45 326 000	5 770 909	39 555 091		

Rabatti OÜ (ainuosanik) laen on tagatiseta kohustus. Sampo Panga laenu tagatiseks on kaks hüpoteeki kinnistule asukohaga Turu 14 Tartus (1. hüpoteek summas 4 000 000 krooni, intressiga 18% aastas, kõrvalnõuetega 500 000 krooni; 2. hüpoteek summas 33 000 000 krooni, intressiga 15% aastas, kõrvalnõuetega 5 500 000 krooni).

Lisa 5. Antud laenud

Antud laenud seisuga 31.12.2002.a

	Saldo 31.12.01	Tagastatud aruandeaastal	Saldo 31.12.02	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Seotud osapooled (osaniku sidusettevõtte):					
Monar Holding OÜ	102 000	102 000	0	0%	31.01.2002
Kokku	102 000	102 000	0		

Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2002		31.12.2001	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	69 754	148 743	104 758	145 483
Sotsiaalmaksuvõlg	0	2 640	0	1 543
Töötuskindlustusmaks	0	80	0	10
Isiku tulumaks	0	1 009	0	696
Erisoodustuse tulumaks	40	0	72	0
Kogumispensionide makse	0	80	0	0
Kokku	69 794	152 552	104 830	147 732

Sotsiaalmaksuvõlg sisaldab sotsiaalmaksu detsembris arvestatud kuid väljamaksmata töötasult summas 1 320 krooni.

Lisa 7. Viitvõlad

01-07-2003

Viitvõlad seisuga 31.12.2002 koosnevad:

1. 2002. aasta detsembri töötasust ja puhkusereservist 5 614 krooni;
2. laenuintressivõlast Sampo Pangale 42 241 krooni, mille graafikujärgne maksetähtaeg on 25.01.2003;
3. tegevuskulude eest tasumata võlast 21 516 krooni.

Lisa 8. Müügitulu

Aruandeaasta realiseerimise netokäive koosneb rendi-, reklaami- ja kommunaalteenuste müügitulust hoones aadressil Turu 14 Tartus.

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

01-07-2003

OÜ Masterlan juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2002. aasta lõpuks kogunenud 5 444 421 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

.....

kohustuslikku reservkapitali	40 000 krooni,
eelmiste perioodide kahjumi katteks	398 322 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	5 006 099 krooni.

Audiitori järeldusotsus
OÜ Masterlan osanikule

01-07-2003

Oleme kontrollinud **OÜ Masterlan** (reg.nr. **10703458**, Tallinna Äriregister, aadress Kalda 7b Tallinn 11625) **31.12.2002 a.** lõppenud majandusaasta kohta Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt ja eesti kroonides koostatud raamatupidamise aastaaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

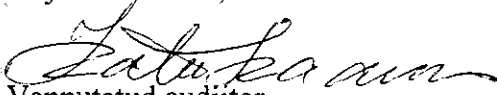
Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud olulisemad näitajad.

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 raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta, mis algas 01.01.2002. ja lõppes 31.12.2002, finantstulemuseks **5 444 421** (viis miljonit nelisada nelikümmend neli tuhat nelisada kaksikümmend üks **EEK kasumit ja bilansimahuks 31.12.2002. seisuga**

46 048 914 (nelikümmend kuus miljonit nelikümmend kaheksa tuhat üheksasada neliteist) **EEK**, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt majandusaasta **kasumit, rahavoogusid** ja finantsseisundit seisuga **31.12.2002.a**

27. juunil 2003.a, Tallinnas



Vannutatud audiitor

KATRIN KAASIK

tunnistus nr. 111

Tel. (0)6446303 Tehnika 55 Tallinn 10136

27.06.03



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2003

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Masterlan juhatus on koostanud 2002. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud²⁷.....
juunil 2003 osaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liige.

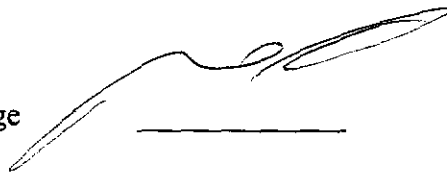
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mart Ostrat

juhatuse liige



SISSE TULNUD

01-07-2003

OÜ Masterlan osanikud

Rabatti OÜ
Reg.nr. 10049835
Tallinn

1 osa 400 000 EEK

1 osa 400 000 EEK