

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

11 -U/- 2003

..... 6-10

Angela Jürgenson

MAARDU MAJA OÜ

2002.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Maardu Maja OÜ tegevusaladeks on kinnis- ja vallasvara ost-müük, valdamine, haldamine, üürimine ja rentimine. Kinnisvara arendus, transpordi ja konsultatsiooniteenused. 2002.aastal on Maardu Maja OÜ tegutsenud põhiliselt kinnisvara arenduse, rentimise ja üürimise valdkonnas.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Juriidiline aadress: Keemikute 8
Maardu 74116
Eesti Vabariik
Äriregistri number 10718000
Telefon 056249028
E-mail laire@lossid.ee

11.01.2003

Majandusaasta algus 01.01.2002
Majandusaasta lõpp 31.12.2002

2002. Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad juhatuse deklaratsioon

Maardu Maja OÜ juhatus on koostanud 2002 aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Maardu Maja OÜ kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja aruande lisadest.

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

-) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
-) raamatupidamise aastaaruanne kajastab Maardu Maja OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti
-) Maardu Maja OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus
-) aastaaruande koostamisperioodil teadaolevad või selgunud olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Juhatus:

juhataja

Laire Lind



Tegevusaruanne 2002.a.

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

Ettevõtte põhitegevusalaks on ettevõttele kuuluva vallas- ja kinnisvara haldamine ning üürimine. Ettevõttele kuulub osa Tallinnas, Weizenbergi 4 kuuluvast hoonest, suurusega 191,2 m². Nimetatud äripinnad on jagatud 3 ossa ja renditakse välja kaubandus-teeninduspindadena.

30.01.2001.a. omandas Maardu Maja OÜ endise ühiselamu, aadressil Keemikute 8, Maardu. Hoone omandati eesmärgiga renoveerida see üürimajaks. Hoonesse on planeeritud 103 korterit, suurusega 36 m² ja 54 m² ning äripind suurusega ~80 m². Kuna Maardu Maja OÜ-l puudusid omavahendid hoone väljaostmiseks ja ehitustööde finantseerimiseks ning laenuleping krediitiasutusega (AS-ga Sampo Pank) õnnestus sõlmida alles 17.12.2001a., sõlmis Maardu Maja OÜ erinevad laenulepingud nii sidusettevõtetega, kui juriidiliste isikutega, kellel oli huvi edaspidiseks investeerimiseks firmasse.

Riskide vähendamiseks jagati ehitustööd 2 etappi: I etapp 44 korterit ja II etapp ülejäänud 59 korterit. Mõlemat etappi käsitleti eraldi.

I etapi käigus renoveeriti 33 korterit ja tehti suuremad ettevalmistustööd ülejäänud 11 korteri renoveerimiseks, kuid V korruse korterite remonditööd lõpetada ei õnnestunud, kuna eelnevalt vajas teostamist katuse remont. Seepärast alustati katuse remonditöödega planeeritud II etapi asemel juba I etapi lõpus.

I etapi remonditööd lõpetati 2002a. II pooles ja seejärel esitati taotlus AS-le Sampo Pank II etapi ehtius-, remonditööde finantseerimiseks.

24.detsembril 2002.a. AS-ga Sampo Pank sõlmitud laenulepingu KL-171201MM muudatus. Laenulepingu muudatusega suurendati 6,05 miljonile kroonile, eesmärgiga finantseerida II etapi ehitust. 24.detsembriks 2002.a. oli Maardu Maja OÜ-le väljastatud 2.850.328,- krooni laenuraha. Katuse remont oli teostatud ja alustatud II etapi korterite remondiga.

2002.a. maksti Maardu Maja OÜ-s palkadeks 120.733,50 krooni ja ettevõttes töötas keskmiselt 4 töötajat.

2002.a. jooskul juhatusel tasu ei makstud.

Maardu Maja OU osanikeks on:

1. Laire Lind, i.k. 47104090223, aadress Weizenbergi 4-14, Tallinn 10150 - lisa nimiväärtusega 300.000,- (kolmsada tuhat) EEK.

2. Losside Kinnisvara OÜ, registrikood 10142327, aadress Weizenbergi 4, Tallinn 10150 - lisa nimiväärtusega 100.000,- (sada tuhat) krooni.

BILANSS

31.12.2002 31.12.2001 lisa nr.

VARAD

Käibevara

Raha ja pangakontod
Nõuded ostjate vastu
Weizenbergi 4 renditasu
Keemikute 8 üürnikud
Muude ostjate arved
Nõuded ostjate vastu kokku
Varud

Ettemaksed hankijatele

Varud kokku

Käibevara kokku

Põhivara

Materiaalne põhivara
Maa ja ehitised
Masinad ja seadmed
Põhivara kulum
Lõpetamata ehitus
Ettemaksed põhivara eest
Materiaalne põhivara kokku

Põhivara kokku

VARAD KOKKU

75 435 39 096

40 412 16 821

68 446 0

15 347 15 347

124 205 32 168

1 062 0

1 062 0

200 702 71 264

2 903 438 2 903 438

73 231 0

-95 392 -30 000

2 763 374 52 704

0 214 607

5 644 651 3 140 749

5 644 651 3 140 749

5 845 353 3 212 013

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused

Tagatiseta võlakohustused
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel peioodil

Võlakohustused kokku

Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

Võlad hankijatele kokku

Mitmesugused võlad

Võlad sidusettevõtetele

Mitmesugused võlad kokku

Maksuvõlad

Viitvõlad

Võlad töövõtjatele

Viitvõlad kokku

Lühiajalised kohustused kokku

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused

Mittekonverteeritavad võlakohustused

Pangalaenu

Pikaajalised võlakohustused kokku

Pikaajalised kohustused kokku

KOHUSTUSED KOKKU

Omakapital

Osakapital

Aažio

Reservid

Kohustuslik reservkapital

Reservid kokku

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

Aruande perioodi puhaskasum

Omakapital kokku

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

230 000 73 728

305 862 0

535 862 73 728

135 217 0

30 604 22 111

30 604 22 111

104 228 25 500

104 228 25 500

17 463 0

16 886 0

16 886 0

840 260 121 339

90 000 570 000

2 544 467 300 000

2 634 467 870 000

2 634 467 870 000

3 474 727 991 339

400 000 400 000

1 700 000 1 700 000

40 000 0

40 000 0

80 674

149 952 120 674

2 370 626 2 220 674

5 845 353 3 212 013

4

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
11 -U/- 2003

KASUMIARUANNE

Äritulud

Realiseerimise netokäive	688 586	260 187	6
Äritulud kokku	688 586	260 187	

Ärikulud

Mitmesugused tegevuskulud	164 986	97 796	
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	65 392	30 000	4
Kulum kokku	65 392	30 000	
Muud ärikulud	460	1 450	
Ärikulud kokku	230 838	129 246	

<u>ÄRIKASUM / (-) KAHJUM</u>	<u>457 748</u>	<u>130 941</u>	
------------------------------	----------------	----------------	--

Finantstulud	3 024	15 347	
Finantskulud	310 819	25 614	

KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	149 952	120 674	
---------------------------------	----------------	----------------	--

PUHASKASUM	149 952	120 674	
-------------------	----------------	----------------	--



RAHAVOOGUDE ARUANNE

2002 Tallinna L. 2001 kohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Rahavood äritegevusest

Ärikasum	149 952	11 -120 674
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	65 392	30 000
Nõuded ostjate vastu muutus	-92 037	-10 057
Varude muutus	-1 062	0
Kohustused:		
Ostjate ettemaksete muutus	135 217	0
Võlad hankijatele	8 493	
Maksuvõlad	17 463	
Viitvõlad	16 886	
Rahavood äritegevusest kokku:	300 304	140 617

Rahavood investeerimistegevusest

Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-2 569 294	-3 170 749
Rahavood investeerimisest kokku:	-2 569 294	-3 170 749

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud	2 305 329	969 228
Rahavood osakapitali muutusest	0	2 100 000
Rahavood finantseerimisest kokku:	2 305 329	3 069 228

Rahavood kokku	36 339	39 096
-----------------------	---------------	---------------

Raha perioodi alguses	39 096	0
------------------------------	---------------	----------

Raha perioodi lõpus	75 435	39 096
----------------------------	---------------	---------------

Raha muutus	36 339	39 096
--------------------	---------------	---------------

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

31.12.2002a.

	Osakapital	Aazio	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruande aasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2001	400 000	1 700 000			120 674	2 220 674
2001a. puhaskasum jagamine			40 000	80 674	-120 674	
Aruande aasta kasum					149 952	
31.12.2002	400 000	1 700 000	40 000	80 674	149 952	2 370 626

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Maardu Maja OÜ 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Maardu Maja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kajastatakse bilansis negatiivse varana eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ja lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10.000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10.000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|---|--------|
| - Ehitised ja rajatise | 2-15% |
| - Tootmiseseadmed | 8% |
| - Muud masinad ja seadmed | 10-25% |
| - Muu inventar, tööriistad ja sisseseaded | 20-40% |

Maad ei amortiseerita.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
17 -07- 2003

Lisa 1 Pikaajalised võlad

31.12.2002.a.

	Laenu saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	maksetähtaeg	intressimäär
Investeeringislaen	2 850 329	2 544 467	305 862	18.12.2008	8,9%
Tagatiseta võlakohustus					
OÜ Vederon	180 000		180 000		36,0%
OÜ Edikt	140 000	90 000	50 000		36,0%
FIE Laire Lind	5 500	5 500			12,0%
Losside Kinnisvara OÜ	98 728	58 728	40 000	31.12.2003	0,0%

Lisa 2 Laenude tagatised ja panditud varad

Maardu Maja OÜ poolt AS-lt Sampo Pank saadud investeeringislaenu (31.12.2002.a. seisuga 6,05 miljonit krooni) tagamiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek korteriomandile aadressil Weizenbergi 4, Tallinn	1 500 000	krooni
2. Komertspann elamule aadressil Keemikute 8, Maardu	6 000 000	krooni
Hüpoteek Lind Lairele kuuluvale korteriomandile aadressil		
3. Kopli tn. 8-13, Tallinn	340 000	krooni
4. Lind, Laire isiklik käendus		

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Intressivõlg	Võltvõlg
Kinnipeetud tulumaks	0	0	0	5857
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	493
Kogumispensionimaks	0	0	0	177
Sotsiaalmaks	0	0	0	10842
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	94
Maamaks	0	0	0	0
Kokku	0	0	0	17463

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitus	¹ Ettemaksed 2003 materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	2 903 438		52 704	214 607	3 170 749
Soetamine		73 231	2 710 670	0	2 783 901
Müük ja mahakandmine	0	0	0	-214 607	-214 607
Soetusmaksumus 31.12.2002	2 903 438	73 231	2 763 374	0	5 740 043
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	-30 000	0	0		-30 000
Arvestatud kulum	-58 069	-7 323			-65 392
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-88 069	-7 323	0	0	-95 392
Jääkmaksumus 31.12.2001	2 873 438	0	52 704	214 607	3 140 749
Jääkmaksumus 31.12.2002	2 815 369	65 908	2 763 374	0	5 644 651

Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega

Lühiajalised kohustused	2002
Losside Kinnisvara OÜ	40 000
Pikaajalised kohustused	
Laire Lind	5 500
Losside Kinnisvara OÜ	58 728
Kokku	64 228

Lisa 6 Realiseerimise netokäive

Tegevusalade lõikes	2002
Üüritasu eluruumidelt	265 584
Üüritasu mitteeluruumidelt	267 039
Hooldustasu	22 818
Vahendatud kommunaalteenused	87 085
Muud tooted ja teenused	46 059
Kokku	688 586

MAARDU MAJA OÜ 2001.A KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2001	Tallinna Linnakohus Registriosakond	
2001 aasta puhaskasum	SISSE TULNUD	0
Jaotuskõlbulik kasum kokku	11.01.2003	120 674
Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks		
Kohustuliku reservkapitali suurendamiseks (ÄS § 336)		-40 000
Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse		80 674

MAARDU MAJA OÜ 2002.A KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2002	80 674
2002 aasta puhaskasum	149 952
Jaotuskõlbulik kasum kokku	230 626
Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks	
2002.a. kasumit mitte jaotada ja kogusummanakanda järgmisesse aastasse	
Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse	230 626

Laire Lind

Maardu Maja OÜ
juhataja