

MAARDU MAJA OÜ

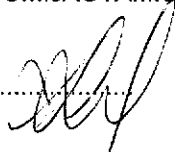
2007.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ettevõtte nimetus:	Maardu Maja OÜ
Juriidiline aadress:	Keemikute 8-17, Maardu 74 116
Registrikood:	10718000
Telefon:	(+372) 56 249 028
E-mail	yyrikorter@yyrikorter.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
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:	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud Lisa 1 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	11
Lisa 10 Maksuvõlad ja ettemaksed	11
Lisa 11 Müügitulud	11
Lisa 12 Vahendatud teenused	11
Lisa 13 Muud äritulud	11
Lisa 14 Selgitused	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 vallas- ja 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. Kuna 2007 aastal vahetusid 2 üürikuu teostas ettevõtte enne ruumide üürimist uutele üürnikele suuremas osas talle kuuluvatest ruumidest remonditoid. Samuti sai uuendatud ruumide sissepääsud.

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.

2007.a. II poolest alates on Keemikute 8 elamus põhikohaga haldusjuht, ning põhitähelepanu on pööratud üürnike maksedistsipliini parandamisele. Samuti on tegeletud võlgnike ja korteritesse mitte heaperemehelikult suhtuvate üürnikega üürilepingute lõpetamisega.

2008.a. esimeseks pooleks on enamuse võlgnikega üürilepingud lõpetatud ja algatatud mitmeid kohtuprotsesse võlgnevuste sissenõudmiseks. Samuti on asutud remontima hoone koridore ja trepikodasid.

2008.a. on planeeritud teostada elamu juurde kuuluva territooriumi, väliskonstruktsioonide ja fassaadi renoveerimistööd. 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 krediidilimiit 9 milj krooni ja laenuperioodi 11 aastat. Laenu tagasimakse päevaks on 18.04.2019.a.

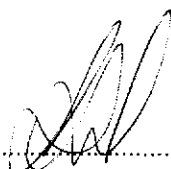
Äritegevuse ülevaade

Ettevõtte müügitulu võrreldes 2006a. tulemusega ei muutunud ning moodustas kokku ~2,5 milj. krooni. Tuludest ligi 93% on seotud kinnisvara üürimisega, ligi 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 2007 aastal 42 tuh. krooni juhatusetasu. Ettevõttes töötas 2007.a. jooksul keskmiselt 2 töötajat ning töötasu arvestati kokku 192 tuh. krooni.



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

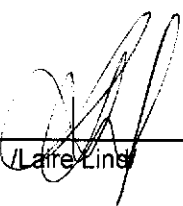
Maardu Maja OÜ juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

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

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Maardu Maja OÜ 31.12.2007 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2007 kuni 31.12.2007 majandustulemust ja rahavoogusid;

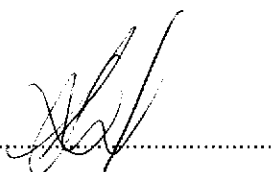
Maardu Maja OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatuse liige


/Laire Linde/

"30" juuni 2008

juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		94 826	93 391
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	469 527	752 914
Muud lühiajalised nõuded	3	940 000	0
Ettemaksed teenuste eest		1 974	0
Nõuded ja ettemaksed kokku		1 411 500	752 914
Varud			
Ettemaksed tarnijatele		0	255 895
Varud kokku		0	255 895
Käibevara kokku		1 506 326	1 102 200
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtjate osad	4	31 450	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		31 450	0
Materjaalne põhivara			
Maa ja ehitised	5	11 125 710	10 551 121
Masinad ja seadmed	5	158 505	36 616
Materjaalne põhivara kokku		11 284 215	10 587 737
Põhivara kokku		11 315 665	10 587 737
VARAD KOKKU		12 821 992	11 689 937
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	6	535 000	100 500
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7;8	226 582	540 538
Laenukohustused kokku		761 582	641 038
Võlad ja ettemaksed			
Ostjate ettemaksed		309 040	301 240
Võlad tarnijatele		78 916	125 926
Võlad töövõtjatele		48 387	6 084
Maksuvõlad	10	29 642	2 558
Võlad ja ettemaksed kokku		465 985	435 808
Lühiajalised kohustused kokku		1 227 567	1 076 845
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	6;7	2 719 322	2 892 653
Pikaajalised kohustused kokku		2 719 322	2 892 653
KOHUSTUSED KOKKU		3 946 889	3 969 498
Omakapital			
Osakapital		400 000	400 000
Ülekurss		1 700 000	1 700 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Reservid kokku		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 580 439	3 878 715
Aruandeaasta kasum		1 154 664	1 701 724
OMAKAPITAL KOKKU		8 875 103	7 720 439
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 821 992	11 689 937

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1	Lisa nr.	2007	2006
Äritulud			
Müügitulu	11;12	2 478 603	2 488 990
Muud äritulud	13	107 311	133 919
Äritulud kokku		2 585 914	2 622 909
Ärikulud			
Muud tegevuskulud		(708 169)	(246 707)
Tööjõukulud kokku		(272 965)	(110 413)
Põhivara kulum ja väärtuse langus		(238 044)	(231 110)
Muud ärikulud		(1 945)	(1 039)
Ärikulud kokku		(1 221 123)	(589 268)
Ärikasum		1 364 791	2 033 640
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		(210 260)	(331 956)
Muud finantstulud ja -kulud		132	39
Finantstulud ja -kulud kokku		(210 127)	(331 917)
Kasum majandustegevusest		1 154 664	1 701 724
Aruandeaasta kasum		1 154 664	1 701 724



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 364 791	2 033 640
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	238 044	231 110
Kahjum (kasum) põhivara müügist			
Rahavood peale ärikasumi korrigeerimist		1 602 835	2 264 750
Nõuded ostjate vastu muutus		283 387	(268 338)
Ettemaksed teenuste eest muutus		(1 974)	0
Muud lühiajaliste nõuete muutus		(940 000)	0
Ostjate ettemaksed muutus		7 800	24 440
Varude muutus		255 895	(255 895)
Võlad tarnijatele muutus		(47 010)	(4 489)
Võlad aruandvatele isikutele		0	0
Võlad töövõtjatele muutus		42 303	(5 284)
Maksuvõlgade muutus	10	27 084	(23 056)
Makstud intressid ja muud finantskulud		(210 127)	(331 917)
Rahavood äritegevusest kokku		1 020 194	1 400 212
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	(934 522)	(317 133)
Rahavoogud investeerimistegevusest kokku		(934 522)	(317 133)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		(52 787)	(1 036 468)
Osade emiteerimine		(31 450)	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(84 237)	(1 036 468)
Rahavood kokku		1 435	46 610
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		93 391	46 781
Raha ja ekvivalentide muutus		1 435	46 610
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		94 826	93 391

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	400 000	1 700 000	40 000	3 878 715	6 018 715
Aruandeperioodi puhaskasum				1 701 724	1 701 724
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

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 lisa 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 ekvivalendid

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 rajatised	2-8 %
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.

	31.12.2007	31.12.2006
Weizenbergi 4 üürnikud	57 885	22 536
Keemikute 8 üürnikud	411 642	430 749
Muud nõuded	0	299 629
	469 527	752 914

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenud sidusettevõtjale	940 000	0
	940 000	0

Lühiajalised nõuded sisaldavad peamiselt põhivara müügist tekkinud nõuet, mille eest tasuti osaliselt 2006a. alguses. Aruande koostamise ajaks oli antud nõue tasutud. Kapitalirendilepingud on sõlmitud kahe korteriühistuga ja need on seotud elamutele paigaldatud soojussõlmede finantseerimisega.

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	Ettemaksed materiaalse	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	11 196 050	73 231	0	0	11 269 281
Soetamine	0	136 012	798 510	0	934 522
Müük ja mahakandmine	798 510	0	-798 510	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	11 994 560	209 243	0	0	12 203 803
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-644 929	-36 615	0	0	-681 544
Arvestatud kulum	-223 921	-14 123			-238 044
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-868 850	-50 738	0	0	-919 588
Jääkmaksumus 31.12.2006	10 551 121	36 616	0	0	10 587 737
Jääkmaksumus 31.12.2007	11 125 710	158 505	0	0	11 284 215

Lisa 6. Lühiajalised laenud ja võlakirjad

Lühiajalised laenud sisaldavad laene omanikult ja sidusettevõttelt summas 535 000 krooni.

Laire Lind	15 000	10,0%
Amun Rei OÜ	520 000	0,0%
Kokku	535 000	

Lisa 7. Pikaajalised laenud

31.12.2007.a.	Laenu saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	makse-tähtaeg	intressi määr
Investeeringislaen (Sampo Pank AS)	2 738 633	2 561 274	177 359	18.04.2019	5,6%
Maa erastamise järelmaks (Eesti Vat)	60 500	36 300	24 200	10.03.2010	10,0%
Hansa Liising Eesti AS	76 361	51 338	25 023	30.05.2010	6,9%
Helen Lind	70 410	70 410			10,0%
Kokku	2 945 904	2 719 322	226 582		

Lisa 8. Laenude tagatised ja panditud varad

Maardu Maja OÜ poolt AS-ly Sampo Pank saadud investeeringislaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:
Hüpoteek kinnistule aadressil Keemikute 8, Maardu 11 700 000 krooni

juhatuse liige.....

Lisa 9. Võlad töövõtjatele

Võlad töövõtjatele on detsembri kuu töötasu võlgnevus koos sotsiaalmaksuga summas 48387 krooni.

Lisa 10. Maksuvõlad ja ettemaksed

Maksuvõlad	31.12.2007	31.12.2006
Ettevõtte tulumaks	564	0
Sotsiaalmaks	18 703	1 835
Kinnipeetud tulumaks	10 104	701
Töötuskindlustusmaks	271	22
Kokku	29 642	2 558

Lisa 11. Müügitulud

	2007	2006
18% määrga maksustatav käive	153 689	174 675
Maksuvaba käive	2 324 914	2 314 314
Kokku müügitulud	2 478 603	2 488 989

Müügitulud teenuste lõikes	2007	2006
Teenuste vahendamisest saadud tulu/kulu (-)	104 905	26 511
Üüritasu ja hooldustasu	2 324 914	2 314 314
Muud kaubad ja teenused	48 785	148 164
Kokku	2 478 603	2 488 989

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	278 769	217 618	61 151
2. Vesi- ja kanalisatsioon	242 435	255 963	-13 529
3. Soojusenergia	387 214	334 130	53 084
4. Prügivedu	81 423	76 909	4 514
5. Maamaks	3 108	3 424	-316
			104 905

Samad summad on kantud korteriomaniike 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 summas 107311 krooni on seotud üürilepingu ennetähtaegsel lõpetamisel leppetrahvina määratava tagatisraha tuludesse kandmisega, ebatõenäoliste nõuete ja viiviste laekumise tuludesse kandmisega jmt. tuludega.

Lisa 14. Selgitused

2006.a. kanti ekslikult finantskuludesse 6793 krooni võrra rohkem intressikulu. Kuna tegemist oli mitteolulise veaga, siis on tehtud parandus 2007. aastal.

Majandusaasta aruande allkirjad

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

Maardu Maja OÜ juhatus:

Juhatusel liige



Laire/Lind

"30" juuni 2008



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Maardu Maja OÜ vaba omakapital seisuga 31.12.2007. a. oli järgmine:

Eelmiste perioodide kahjum	5 580 439
Aruandeaasta puhaskasum	1 154 664
Jaotamata kasumi jääk kokku	6 735 103

Maardu Maja OÜ juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada:

Jaotamata kasumi jääk	6 735 103
------------------------------	------------------

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

