

09-12-2004

10

Liane Adamson

MAARDU MAJA OÜ

2003.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. 2003.aastal on Maardu Maja OÜ tegutsenud põhiliselt kinnisvara arenduse, rentimise ja üürimise valdkonnas.

Juriidiline aadress:	Keemikute 8 Maardu 74116 Eesti Vabariik
Äriregistri number	10718000
Telefon	56249028
E-mail	laire@lossid.ee

Majandusaasta algus	1.01.2003
Majandusaasta lõpp	31.12.2003

2003. Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad juhatuse deklaratsioon

Maardu Maja OÜ juhatus on koostanud 2003 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 2003.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 ehtustööde 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 remonditöid lõpetada ei õnnestunud, kuna eelnevalt vajas teostamist katuse remont. Seepärast alustati katuse remonditöödega planeeritud II etapi asemel juba I etapi lõpus.

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. 2002.aasta lõpuks teostati katuse remont alustati II etapi korterite remondiga.

2003.a. Jooksul jätkati korterite remontimisega ja aasta lõpuks renoveeriti veel 37 korterit. Renoveeriti vähem kui esialgselt planeeritud ja seda eelkõige kuna ehitusturg oli järsult kasvanud, hinnad oli oluliselt tõusnud, töötajaid raske leida jne.

Kõik valmis ehitatud korterid on olnud välja üüritud ja huvi korterite üürimise vastu on suur. Probleemiks on üürnike halb maksedistsipliin ja võlgade raskendatud sissenõudmine (väikese sissetulekuga elanikkond)

2003.a. maksti Maardu Maja OÜ-s palkadeks 453.807,10 krooni ja ettevõttes töötas keskmiselt 6 töötajat. Maardu Maja OÜ juhatajale maksti 2003.a. jooskul 7.288,- krooni juhatusetasu.

Maardu Maja OÜ osanikeks on:

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

2. Losside Kinnisvara OÜ, registrikood 10142327, aadress Weizenbergi 4, Tallinn 10150 - 1osa nimiväärtusega 100.000,- (sada tuhat) krooni.



BILANSS

31.12.2003

31.12.2002

lisa nr.

VARAD

Käibevara

09.12.2004

Raha ja pangakontod

67 308

75 435

Nõuded ostjate vastu

Weizenbergi 4 renditasu

37 133

40 412

Keemikute 8 üürnikud

205 638

68 446

Muude ostjate arved

0

15 347

Nõuded ostjate vastu kokku

242 771

124 205

Varud

Ettemaksed hankijatele

0

1 062

Varud kokku

0

1 062

Käibevara kokku

310 079

200 702

Põhivara

Materiaalne põhivara

Maa ja ehitised

2 903 438

2 903 438

Masinad ja seadmed

73 231

73 231

Põhivara kulum

-160 784

-95 392

Lõpetamata ehitus

6 225 063

2 763 374

Ettemaksed põhivara eest

5 523

0

Materiaalne põhivara kokku

9 046 472

5 644 651

Põhivara kokku

9 046 472

5 644 651

VARAD KOKKU

9 356 551

5 845 353

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused

Tagatiseta võlakohustused

80 500

230 000

Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel peioodil

715 162

305 862

Võlakohustused kokku

795 662

535 862

Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest

227 840

135 217

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

354 766

30 604

Võlad hankijatele kokku

354 766

30 604

Mitmesugused võlad

Võlad sidusettevõtetele

61 423

104 228

Mitmesugused võlad kokku

61 423

104 228

Maksuvõlad

18 396

17 463

Viitvõlad

Võlad töövõtjatele

16 863

16 886

Viitvõlad kokku

16 863

16 886

Lühiajalised kohustused kokku

1 474 950

840 260

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused

Mittekonverteeritavad võlakohustused

70 410

90 000

Pangalaenu

4 620 591

2 544 467

Pikaajalised võlakohustused kokku

4 691 001

2 634 467

Pikaajalised kohustused kokku

4 691 001

2 634 467

KOHUSTUSED KOKKU

6 165 952

3 474 727

Omakapital

Osakapital

400 000

400 000

Aazio

1 700 000

1 700 000

Reservid

Kohustuslik reservkapital

40 000

40 000

Reservid kokku

40 000

40 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

230 626

80 674

Aruande perioodi puhaskasum

819 973

149 953

Omakapital kokku

3 190 600

2 370 627

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

9 356 551

5 845 354

09-12-2004

KASUMIARUANNE

	2 003	2 002	
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	1 835 487	688 586	6
Muud äritulud	15 597		
Äritulud kokku	1 851 084	688 586	
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	417 999	164 986	
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	65 392	65 392	4
Kulum kokku	65 392	65 392	
Muud ärikulud	30 307	460	
Ärikulud kokku	513 697	230 838	
<u>ÄRIKASUM / (-) KAHJUM</u>	<u>1 337 387</u>	<u>457 748</u>	
Finantstulud	14 015	3 024	
Finantskulud	531 429	310 819	
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	819 973	149 953	
PUHASKASUM	819 973	149 953	



RAHAVOOGUDE ARUANNE

1.1.2004 - 31.12.2004

	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	819 973	149 952
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	65 392	65 392
Nõuded ostjate vastu muutus	-118 566	-92 037
Varude muutus	1 062	-1 062
Kohustused:		
Ostjate ettemaksete muutus	92 623	135 217
Võlad hankijatele	324 163	8 493
Maksuvõlad	933	17 463
Viitvõlad	-23	16 886
Rahavood äritegevusest kokku:	1 185 557	300 304
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-3 467 213	-2 569 294
Rahavood investeerimisest kokku:	-3 467 213	-2 569 294
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 273 529	2 305 329
Rahavood osakapitali muutusest	0	0
Rahavood finantseerimisest kokku:	2 273 529	2 305 329
Rahavood kokku	-8 126	36 339
Raha perioodi alguses	75 435	39 096
Raha perioodi lõpus	67 308	75 435
Raha muutus	-8 127	36 339

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

31.12.2002a.

	Osakapital	Aazio	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruande aasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2002	400 000	1 700 000			230 626	2 330 626
2003a. puhaskasum jagamine			40 000	230 626	-230 626	
Aruande aasta kasum					819 973	
31.12.2002	400 000	1 700 000	40 000	230 626	819 973	3 190 600

14.12.2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Maardu Maja OÜ 2003.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 sisseseadmed | 20-40% |

Maad ei amortiseerita.



Lisa 1 Pikaajalised võlad

09-12-2004

31.12.2003.a.

	Laenu saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	maksetähtaeg	intressimäär
Investeeringislaenu	5 335 754	4 620 591	715 162	18.12.2009	8,0%
Tagatiseta võlakohustus					
OÜ Edikt	75 000		75 000		36,0%
Helen Lind	70 410	70 410			10,0%
FIE Laire Lind	5 500	5 500			10,0%
Losside Kinnisvara OÜ	61 423	61 423		31.12.2005	0,0%

Lisa 2 Laenude tagatised ja panditud varad

Maardu Maja OÜ poolt AS-lt Sampo Pank saadud investeeringislaenu (31.12.2003.a. seisuga 6,05 miljonit krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

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

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Intressivõlg	Viitvõlg
Kinnipeetud tulumaks	0	0	49	5932
Töötuskindlustusmaks	0	0	4	399
Kogumispensionimaks	0	0	2	181
Sotsiaalmaks	0	0	92	11737
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	0
Maamaks	0	0	0	0
Kokku	0	0	147	18249

03-12-2004

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	2 903 438	73 231	2 763 374	0	5 740 043
Soetamine		0	3 461 689	5 523	3 467 213
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2003	2 903 438	73 231	6 225 063	5 523	9 207 256
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-88 069	-7 323	0		-95 392
Arvestatud kulum	-58 069	-7 323			-65 392
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-146 138	-14 646	0	0	-160 784
Jääkmaksumus 31.12.2002	2 815 369	65 908	2 763 374	0	5 644 651
Jääkmaksumus 31.12.2003	2 757 300	58 585	6 225 063	5 523	9 046 472

Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega

Pikaajalised kohustused	2 003
Laire Lind	5 500
Losside Kinnisvara OÜ	61 423
Kokku	66 923

Lisa 6 Realiseerimise netokäive

Tegevusalade lõikes	2003
Üüritasu eluruumidelt	1 013 914
Üüritasu mitteeluruumidelt	296 186
Hooldustasu	88 930
Vahendatud kommunaalteenused	418 551
Muud tooted ja teenused	17 905
Kokku	1 835 487

09-12-2004

MAARDU MAJA OÜ 2003.A KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2003	230 626
2003 aasta puhaskasum	819 973
Jaotuskõlbulik kasum kokku	1 050 599

Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks
2003.a. kasumit mitte jaotada ja kogusummanakanda järgmisesse aastasse

Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse	1 050 599
---	-----------

Laire Lind

Maardu Maja OÜ
juhataja

