

01-06-2004

Majandusaasta aruanne

Anne MAZURENKO

OmaKoduMaja AS

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2003

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

Äriregistri kood	10843432
Aadress:	Kadaka tee 84c, 12 618 Tallinn
Telefon:	6508 696
Faks:	6508 695
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus
Tegevjuht:	Tõnu Puidak
Audiitorkontroll:	Rimess MRI OÜ

[illegible]

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaaruaande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Varud	11
Lisa 3. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	11
Lisa 4. Võlakohustused	11
Lisa 5. Laenu tagatis ja panditud vara	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	12
Lisa 7. Müügitulu	12
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	13
Majandusaasta aruaande allkirjad	14

01-06-2004

Tegevusaruanne

Aktsiaselts OmaKoduMaja alustas tegevust 2002.a. kinnisvara arendusega.

Esimese aasta põhiliseks tegevuseks oli perspektiivsete kinnisvara projektide leidmine, kinnistute ostmine ja ettevalmistus arenduseks. Antud suunal on plaanis tegevust jätkata ka käesoleval aastal. Täiendavaid harusid pole plaanis esialgu juurde tuua.

2003 aastal valmis ettevõttel esimene kinnisvara arendusprojekt Paldiskis, mille realiseerimine on läinud plaanide kohaselt. Lisaks on alustatud uue projektiga Tallinnas.

Edaspidiselt on plaanis investeerida mõnda pikaajalisse projekti tagamaks aktsiaseltsi püsikuludele jooksva katmise.

Tulevikus on plaanis teostada pikaajalisi ja mahukaid arendusprojekte, s.t. osta kinnistu ja arendada välja iseseisev asundus.

Aktsiaseltsis OmaKoduMaja oli 2003.a. töötajaid üks ja tasustatud ametikohti üks, s.o. juhatuse liikme ametikoht. Tasu juhatuse liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel on vastavalt seadustes sätestatule ja ei eelda eritasusid, mis tuleneks lepingust.

Töötajate tasu üldsumma 2003.a. oli 180 000 krooni, millele lisandub sotsiaalmaks 60 300 krooni.

Töötajate keskmine arv 2003.a. oli 1.

[illegible]

01-06-2004

Bilanss

		kroonides	
AKTIVA		31.12.2003	31.12.2002
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	1 299 037	975 783
Nõuded ostjate vastu		2 189 662	0
Ostjate tasumata summad		2 189 662	
Muud nõuded		400 000	400 000
Nõuded emaettevõtja ja teiste konsolid. grupi ettev. vastu			400 000
Muud lühiajalised nõuded		400 000	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		19 889	9 408
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 6	19 889	9 408
Varud	Lisa 2	8 074 169	16 181 517
Kinnistud müügiks		8 074 169	16 126 715
Ettemaksed hankijatele			54 802
KÄIBEVARA KOKKU		11 982 757	17 566 708
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		5 810 898	5 624 000
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	Lisa 3	5 810 898	5 624 000
PÕHIVARA KOKKU		5 810 898	5 624 000
AKTIVA KOKKU		17 793 655	23 190 708



01-06-2004

kroonides

PASSIVA

31.12.2003 31.12.2002

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 4	6 380 000	15 540 000
Tagatiseta võlakohustused		435 000	100 000
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt		5 945 000	15 440 000
Ostjate ettmaksed toodete ja kaupade eest		265 000	
Võlad hankijatele		805 464	189 834
Hankijatele tasumata arved		805 464	189 834
Mitmesugused võlad		0	3 231 500
Võlad sidusettevõtetele			3 231 500
Maksuvõlad	Lisa 6	98 378	13 801
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		120 853	127 614
Võlad töövõtjatele		120 853	26 249
Intressivõlad			101 365

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 7 669 695 19 102 749

KOHUSTUSED KOKKU 7 669 695 19 102 749

OMAKAPITAL

Aktiivkapital või osakapital nominaalväärtuses	4 500 000	4 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-412 041	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 036 001	-412 041

KOKKU OMAKAPITAL 10 123 960 4 087 959

PASSIVA KOKKU 17 793 655 23 190 708



01 -06- 2004

Kasumiaruane skeem 1

kroonides

	2003	2002
ÄRITULUD		
Müügitulu	26 165 513	
Muud äritulud		650 000
ÄRITULUD KOKKU	26 165 513	650 000
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17 779 887	
Mitmesugused tegevuskulud	1 091 693	391 030
Tööjõukulud	240 300	100 125
palgakulu	180 000	75 000
sotsiaalmaksud	60 300	25 125
Muud ärikulud		400 000
ÄRIKULUD KOKKU	19 111 880	891 155
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	7 053 633	-241 155
FINANTSTULUD JA KULUD	-1 017 632	-170 886
kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum sidusettevõttelt	186 898	
muud intressi- ja finantstulud	128	423
intressikulud	-1 204 658	-171 309
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	6 036 001	-412 041
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST	6 036 001	-412 041
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	6 036 001	-412 041

Signature _____

Omakapitali muutuse aruanne

01-06-2004

	Aksia- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	kroonides Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 14.02.02	400 000	0	0	400 000
Aksiakapitali laiendamine	4 100 000			
2002. a. kasum			-412 041	
Seisuga 31.12.02	4 500 000	0	-412 041	4 087 959
Seisuga 01.01.03	4 500 000	0	-412 041	4 087 959
Makstud dividendid				
Aksiakapitali laiendamine				
Eelmise perioodi kasum		-412 041	412 041	
2003. a. kasum			6 036 001	
Seisuga 31.12.03	4 500 000	-412 041	6 036 001	10 123 960

Vastavalt OmaKoduMaja AS põhikirjale on aksiakapitali minimaalseks suuruseks 4,000,000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 16,000,000 krooni.

Aksia nimiväärtus on 10 krooni. Emiteeritud ja märgitud aksiate arv on 450.000 tükki. Mitterahalise sissemaksega on tasutud 40,000 aksia eest.



Rahavoogude aruanne
Kaudne meetod

01-06-2004

kroonides

	2003	2002
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Kasum enne tulumaksu	6 036 001	-412 041
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Kasum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	-186 898	
Intressitulu	-128	-423
Intressikulu	1 204 658	171 309
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	7 053 633	-241 155
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-2 189 662	
Muud lühiajalised nõuded (+/-)		-400 000
Varud (+/-)	8 107 349	-16 181 517
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-12 637	
Maksuvõlad (+/-)	86 732	4 393
Võlgnevus hankijatele (+/-)	615 630	189 834
Ostjate ettemaksed (+/-)	265 000	
Viitvõlad (+/-)	-6 761	26 249
Põhitegevuse genereeritud raha	13 919 284	-16 602 196
Intressimaksed	-1 204 658	-69 944
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	12 714 626	-16 672 140
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara müük		400 000
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	-3 231 500	-2 392 500
Intresside laekumised	128	423
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-3 231 372	-1 992 077
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aktsiakapitali laiendamine		4 100 000
Laenu võtmine	8 003 000	15 540 000
Laenude tagasimaksmine	-17 163 000	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-9 160 000	19 640 000
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	323 254	975 783
RAHA ALGJÄÄK	975 783	0
RAHA LÕPPJÄÄK	1 299 037	975 783

01-06-2004

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

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

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Immateriaalse põhivara kajastamise põhimõtted

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse kuni 5 aasta jooksul.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

01-06-2004

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2003	2002
Pangakontod EEK	1,299,037	975,783
Kokku	1,299,037	975,783

Lisa 2. Varud

Varude koosseisus on kajastatud arendatavate kinnisvarade soetamis- ja arendus kulud.

Lisa 3. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

OmaKoduMaja AS sidusettevõtteks oli 2002. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
Hundiaugu Kinnisvara AS	Kinnisvara arendus	Kadaka 84c, Tallinn

	Hundiaugu Kinnisvara AS
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	600,000
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	0
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	600,000
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	40 / (40)
Bilansiline maksumus aasta alguses	5,624,000
Tulu kapitaliosalusest	186,898
Bilansiline maksumus aasta lõpus	5,810,898
Turuhind aasta lõpus	*
Soetusmaksumus aasta lõpus	5,624,000

* Ei ole börsil notecritud

Hundiaugu Kinnisvara AS on registreeritud Äriregistris 14.08.2002 ja seetõttu talle aastaaruannet seisuga 31.12.2002 ei tehtud.

Lisa 4. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

	Lühiajaline	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Krediidipanga Liising	3,500,000	7,5 %	01.11.2004
Laen Krediidipangast	2,445,000	10 %	30.06.2004
Muud	435,000	0 %	31.05.2004
Kokku	6,380,000		

01-06-2004

Lisa 5. Laenu tagatis ja panditud vara

Krediidipanga Liisingust võetud laenu tagatiseks on kinnisasi mis ehitatakse Krediidipanga Liisingu AS'le kuuluvale kinnistule. Ehitise bilansiline väärtus 31.12.2003 oli 3,27 miljonit krooni ning see on kajastatud bilansi varude osas. Krediidipanga laenulepingu tagatiseks on registri pant kogusummas 7 miljonit krooni. Nii hüpoteegi kui ka kommertspandiga tagatud varad on kajastatud bilansis varude osas.

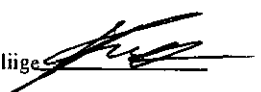
Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	31.detsember 2003		31.detsember 2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Töötukindlustuse maks	0	2,475	0	300
Pensionikindlustus	0	3,300		
Käibemaks	19,889	0	9,408	
Üksikisiku tulumaks	0	38,753	0	3,601
Sotsiaalmaks	0	53,850	0	9,900
Kokku	19,889	98,378	9,408	13,801

Lisa 7. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2003
Kinnisvara müük	26 108 983 99,8%
Hooldus ja remonditeenused	1 660 0%
Kommunaalteenused	54 870 0,2%
Kokku	26 165 513 100%

Müügitulu riikide lõikes:	2003
Eesti	26 165 513 62,8%



01-06-2004

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

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

Ostetud ehitus tööd Sootel OÜ käest summas 6 556 403 krooni, kes on seotud juhatuse liikme Tõnu Puidak kaudu.

Lisaks on ostetud kinnisvara vahendusteenust juhatuse liikme Vahur Kasega seotud firmadest summas 569 600 krooni

Kõik eelpoolmainitud ostetud tööd ja teenused on soetatud kehtivate turuhindadega.

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2003	31.12.2002
---------------------	------------	------------

Hundiaugu Kinnisvara AS		400,000
-------------------------	--	---------

Lühiajalised kohustused

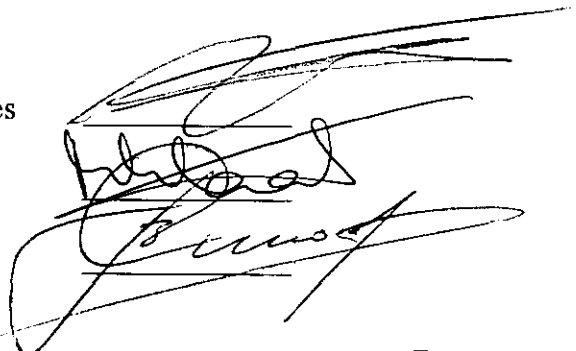
Tõnu Puidak	419,000	
Sootel OÜ	447,605	
	866,605	

Majandusaasta aruande allkirjad

01-06-2004

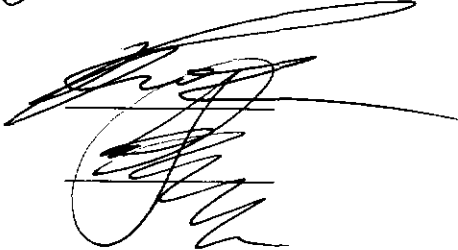
OmaKoduMaja AS juhatus on koostanud 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "....." 2004 aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Heiti Hääl	nõukogu esimees	
------------	-----------------	---

Marti Hääl	nõukogu liige
------------	---------------

Valeri Sikorski	nõukogu liige
-----------------	---------------

Tõnu Puidak	juhatuse liige	
-------------	----------------	--

Vahur Kase	juhatuse liige
------------	----------------

01-06-2004

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

[illegible]

OmaKoduMaja AS aktsionäride üldkoosolek otsustas jaotada 2003. aasta lõpuks kogunenud 5,963,939 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	2,800,580 krooni
kohustusliku reservkapitali arvele	450,000 krooni
dividendidena välja maksta 6.- aktsia kohta	2,700,000 krooni.

Aktsionäride nimekiri

1. Amando Holding OÜ aktsiate arv 150,000	Reg. Nr. 10727074 summa 1,500,000	Tallinn osalus 33,3%
2. Tõnu Puidak aktsiate arv 150,000	isikukood 36803080316 summa 1,500,000	Tallinn osalus 33,3 %
3. Heiti Hääl aktsiate arv 150,000	isikukood 36305100240 summa 1,500,000	Tallinn osalus 33,3 %

01 -06- 2004

RIMESS MRI OÜ

Uus-Tatari 25/Veerenni-13

10134 Tallinn

Tel: +372 612 0420

Fax: +372 612 0421

E-mail: rimess@rimess.ee

Internet: www.rimess.ee

Reg. nr 10384467

KMKR nr. EE100086678

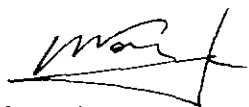
Audiitori järeldusotsus OmaKoduMaja AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud OmaKoduMaja AS 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta 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 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 väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud 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 seisuga 31.12.2003.a. bilansi mahuks 17.793.655 krooni ja finantstulemuseks 6.036.001 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OmaKoduMaja AS majandusaasta tulemit ja rahavoogusid ning finantsseisundit seisuga 31.12.2003.

Tallinnas, 30. aprillil 2004.a.

Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitorJanno Greenbaum
Vannutatud audiitor