

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

28 -06- 2005

6-11

Elo Matsi

KONTROLLITUD

MAARDU MAJA OÜ

2004.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMISED

Maardu Maja OÜ tegevusaladeks on kinnis- ja vallasvara ost-müük, valdamine, haldamine, üürimine ja rentimine. Kinnisvara arendus, transpordi ja konsultatsiooniteenused. 2004.aastal on Maardu Maja OÜ tegutsenud kinnisvara arenduse ja üürimise valdkonnas.

Juriidiline aadress:	Keemikute 8 Maardu 74116 Eesti Vabariik
Äriregistri number	10718000
Telefon	56249028
E-mail	laire@lossid.ee
Majandusaasta algus	1.01.2004
Majandusaasta lõpp	31.12.2004

2004. Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad juhatuse deklaratsioon

Maardu Maja OÜ juhatus on koostanud 2004 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 2004.a.

28 -06- 2005

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 teiste juriidiliste isikutega.

Ehitustööd jagati 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 laenusummat 6,05 miljonile kroonile, eesmärgiga finantseerida II etapi ehitust. 2002.aasta lõpuks teostati katuse remont ja alustati II etapi korterite remondiga.

2004.a. jooksul jätkati korterite remontimisega ja aasta lõpuks oli renoveeritud 90 korterit. Planeeritud korterite remonti (103 korterit) lõpetada ei õnnestunud, kuna ehitusturg oli järsult kasvanud, hinnad oli oluliselt tõusnud, töotajaid raske leida jne. Mõningast tagasilööki planeeritule on andnud ka üürilepingute planeeritust varasem lõpetamine. Ennetähtaegselt on üürilepingud lõpetatud 2 põhjusel: 1) üürnike enda soovil (40% lõpetatud üürilepingutest) ja 2) võlgnevuste tõttu (60% lõpetatud lepingutest).

Kõik valmis ehitatud korterid on olnud välja üüritud ja huvi korterite üürimise vastu on endiselt suur. Probleemiks on üürnike halb maksedistsipliin ja võlgade raskendatud sissenõudmine (väikese sissetulekuga elanikkond) ning remondikulu peale igakordset üürilepingu lõpetamist.

2004.a. keskel lõpetati korterite renoveerimine ja uut etappi planeeritakse alles 2005.a. II pooles. Kuna 2004.a. II poolaastal teostati vaid korterite remonditöid (üürnike vahetumisel), siis eelnevatel perioodidel lõpetamata ehitusena kajastatud hoone kapitaalremondikulu on kantud 31.12.2004.a. seisuga Keemikute 8 ehitise arvele.

2003.a. mais kahjustus elamus tormi tagajärjel katus. Katuse läbijooksude tagajärjel kahjustusid korterid 52,53 ja V kuni II korruse koridor. Tekkinud kahju hüvitas AS If Kindlustus. Kindlustushüvitis on kajastatud bilansis muude äritulude kirjel ja korterites ja elamu koridoris kahjustuste tagajärjel tehtud remont on kantud kuludesse.

2005.a. suvel on planeeritud teostada fassaadi soojustamine ja katmine plastikvoodriga, väliskanalisatsioonitrassi väljavahetamine, hoovi planeerimine ja elamusse videovalve paigaldamine. Nimetatud tööd planeeritakse teha pikajalise laenu abil.



28.06.2005

2004.a. maksti Maardu Maja OÜ-s palkadeks 141.242,- krooni ja ettevõttes töötas keskmiselt 4 töötajat.
Maardu Maja OÜ juhatajale maksti 2004.a. jooskul 6.150,- krooni juhatusetasu.

seisuga:

1. Laire Lind, i.k. 47104090223, aadress Weizenbergi 4-14, Tallinn 10150 - 1osa nimiväärtusega 350.000.-
(kolmsada viiskümmend tuhat) EEK.

2. Losside Kinnisvara OÜ, registrikood 10142327, aadress Weizenbergi 4, Tallinn 10150 - 1
osa nimiväärtusega 50.000,- (viiskümmend tuhat) krooni.



BILANSS

31.12.2004 2 81.406.002 2005 lisa nr.

VARAD

Käibevara

Raha ja pangakontod	41 843	67 308
Nõuded ostjate vastu		
Weizenbergi 4 renditasu	37 133	37 133
Keemikute 8 üürnikud	171 289	205 638
Nõuded ostjate vastu kokku	208 422	242 771
Varud		
Ettemaksed hankijatele	0	0
Varud kokku	0	0
Käibevara kokku	250 265	310 079

Põhivara

Materiaalne põhivara		
Maa ja ehitised	10 182 210	2 903 438
Masinad ja seadmed	73 231	73 231
Põhivara kulum	-226 176	-160 784
Lõpetamata ehitus	0	6 225 063
Ettemaksed põhivara eest	0	5 523
Materiaalne põhivara kokku	10 029 265	9 046 472

Põhivara kokku

10 029 265 9 046 472

VARAD KOKKU

10 279 530 9 356 551

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	0	80 500	1
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel peioodil	865 492	715 162	1
Võlakohustused kokku	865 492	795 662	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	264 000	227 840	
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	105 151	354 766	
Võlad hankijatele kokku	105 151	354 766	
Mitmesugused võlad			
Võlad sidusettevõtetele	481 923	61 423	1,5
Mitmesugused võlad kokku	481 923	61 423	
Maksuvõlad	8 466	18 396	3
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	9 702	16 863	
Võlad aruandvatele isikutele	23 446	0	
Viitvõlad kokku	33 148	16 863	

Lühiajalised kohustused kokku

1 758 180 1 474 950

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused	70 410	70 410	1
Pangalaenud	3 865 576	4 620 591	1
Pikaajalised võlakohustused kokku	3 935 986	4 691 001	

Pikaajalised kohustused kokku

3 935 986 4 691 001

KOHUSTUSED KOKKU

5 694 165 6 165 952

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	1 050 600	230 626
Aruande perioodi puhaskasum	1 394 765	819 973

Omakapital kokku

4 585 365 3 190 600

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

10 279 530 9 356 551

0 0

28 -06- 2005

KASUMIARUANNE

	2004	2003	
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	2 569 877	1 835 487	6
Muud äritulud	247 886	15 597	
Äritulud kokku	2 817 763	1 851 084	
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	945 875	417 999	
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	65 392	65 392	4
Kulum kokku	65 392	65 392	
Muud ärikulud	1 807	30 307	
Ärikulud kokku	1 013 074	513 697	
<u>ÄRIKASUM / (-) KAHJUM</u>	<u>1 804 689</u>	<u>1 337 387</u>	
Finantstulud	21 581	14 015	
Finantskulud	431 505	531 429	
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	1 394 765	819 973	
PUHASKASUM	1 394 765	819 973	



RAHAVOOGUDE ARUANNE

28-06-2005

	2004	2003
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 394 765	149 952
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	65 392	65 392
Nõuded ostjate vastu muutus	34 349	-92 037
Varude muutus	0	-1 062
Kohustused:		
Ostjate ettemaksete muutus	36 160	135 217
Võlad hankijatele	-249 615	8 493
Maksuvõlad	-9 930	17 463
Viitvõlad	16 285	16 886
Rahavood äritegevusest kokku:	1 287 406	300 304
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-1 048 185	-2 569 294
Rahavood investeerimisest kokku:	-1 048 185	-2 569 294
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-264 686	2 305 329
Rahavood osakapitali muutusest	0	0
Rahavood finantseerimisest kokku:	-264 686	2 305 329
Rahavood kokku	-25 465	36 339
Raha perioodi alguses	67 308	39 096
Raha perioodi lõpus	41 843	75 435
Raha muutus	-25 465	36 339

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

31.12.2003.a.

	Osakapital	Aazio	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruande aasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2003	400 000	1 700 000			1 050 600	3 150 600
2004a. puhaskasum jagamine			40 000	1 050 600	-1 050 600	
Aruande aasta kasum					1 394 765	
31.12.2003	400 000	1 700 000	40 000	1 050 600	1 394 765	4 585 365



28 -06- 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Maardu Maja OÜ 2004.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% |
| - Tootmisseadmed | 8% |
| - Muud masinad ja seadmed | 10-25% |
| - Muu inventar, tööriistad ja sisseseaded | 20-40% |

Maad ei amortiseerita.



28 -06- 2005

Lisa 1 Pikaajalised võlad

31.12.2004.a.

	Laenu saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	maksetähtaeg	intressimäär
Investeeringislaen	4 731 068	3 865 576	865 492	18.12.2009	8,0%
Tagatiseta võlakohustus					
Helen Lind	70 410	70 410			10,0%
Laire Lind	120 500	100 000	20 500		10,0%
Losside Kinnisvara OÜ	361 423	300 000	61 423	31.12.2008	0,0%

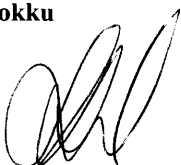
Lisa 2 Laenude tagatised ja panditud varad

Maardu Maja OÜ poolt AS-lt Sampo Pank saadud investeeringislaenu (31.12.2004.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	99		0	1823
Töötuskindlustusmaks	0		1	264
Kogumispensionimaks	0	0	2	0
Sotsiaalmaks	0		2	6473
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	0
Maamaks	0	0	0	0
Kokku	99	0	5	8560



28-06-2005

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	2 903 438	73 231	6 225 063	5 523	9 207 255
Soetamine	0	0	1 048 186	0	1 048 186
Müük ja mahakandmine	7 278 772	0	-7 273 249	-5 523	0
Soetusmaksumus 31.12.2004	10 182 210	73 231	0	0	10 255 441
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-146 138	-14 646	0		-160 784
Arvestatud kulum	-58 069	-7 323			-65 392
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-204 207	-21 969	0	0	-226 176
Jääkmaksumus 31.12.2003	2 757 300	58 585	6 225 063	5 523	9 046 471
Jääkmaksumus 31.12.2004	9 978 003	51 262	0	0	10 029 265

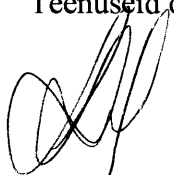
Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega

Pikaajalised kohustused	2 004
Laire Lind	120 500
Losside Kinnisvara OÜ	361 423
Kokku	481 923

Lisa 6 Realiseerimise netokäive

Tegevusalade lõikes	2004
Üüritasu	1 770 845
Hooldustasu	128 408
Vahendatud kommunaalteenused	658 199
Muud tooted ja teenused	12 425
Muud tooted ja teenused	12 425
Kokku	2 582 302

Teenuseid osutati 100% Eesti Vabariigis



28 -06- 2005

MAARDU MAJA OÜ 2004.A KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2004	1 050 599
2004 aasta puhaskasum	1 369 765
Jaotuskõlbulik kasum kokku	2 420 364

Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks
2004.a. kasumit mitte jaotada ja kanda kogu summana järgmisesse aastasse

Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse	2 420 364
---	-----------

Laire Lind

Maardu Maja OÜ
juhataja

