

21-05-2004

17lk 35617
.....

llh

OÜ Kortermaja
MAJANDUSAASTA ARUANNE

03.10.2002 – 31.12.2003

Ettevõtte kontaktandmed

Aadress: Rütli 21
51006 Tartu
Eesti Vabariik

Äriregistri number: 10882834
Põhitegevusala: Kinnisvaraprojektide arendamine
Telefon: 7302890
Faks: 7302891
Audiitor: OÜ Audit EA

Lisatud dokumendid:

- 1) Audiitori järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek
- 3) Osanike nimekiri

21-05-2004

.....

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	6
Arvestusmeetodid ja hindamisalused	7
Lisa 1. Mitmesugused nõuded	9
Lisa 2. Maksud	9
Lisa 3. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	9
Lisa 4. Varud	9
Lisa 5. Viitvõlad	9
Lisa 6. Pikaajalised pangalaenud	10
Lisa 7. Osakapital	10
Lisa 8. Realiseerimise netokäive	10
Lisa 9. Laenude tagatised ja panditud vara	10
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega	10
Juhatuse allkirjad 2003 majandusaasta aruandele	11



21-05-2004

Tegevusaruanne

OÜ Kortermaja alustas oma tegevust 03.10.2002.a.. Ettevõtte loodi AS Merko Tartu ja OÜ TR Majad poolt eesmärgiga koordineerida mõlema ettevõtte poolt ühiste kinnisvaraprojektide arendamist.

Esimese tegevusaasta peamiseks projektiks kujunes Tartus, Turu tänaval kolme korterelamu arendamine ja müük. OÜ Kortermaja omanikfirmad investeerisid kumbki Turu tänaval projekti kolm milj. krooni. Täiendavad rahalised vahendid kaasati 8,5 milj. krooni suuruse pangalaenu näol AS'st Sampo Pank. Korterite müügiga seonduva müügitegevuse paremaks koordineerimiseks sõlmiti maaklerleping AS'ga Oberhaus Kinnisvara.

Majandusaasta lõpu seisuga on valminud täielikult üks 16 korteriga korterelamu (valmimisaeg august 2003).

Müük ja majanduslik tegevus

Realiseerimise netokäive oli 3,56 milj. krooni. Käive moodustus ca 25% esimese korterelamu korterite müügist. Puhaskasumiks kujunes 76,9 tuh. krooni, mida saab lugeda heaks tulemuseks võrrelduna müüdud korterite osakaaluga. Tuleb arvestada, et kaetud on saanud ka OÜ Kortermaja kulud, mida tuli teha ettevõtte asutamise ja haldamisega perioodil alates oktoober 2002 kuni detsember 2003.

2004.a. aasta alguses (raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil) oleme jõudnud olukorrani, kus esimeses korterelamus on müüdud korterite osakaaluks juba ca 50%. Ettevõtte juhtkond on otsustanud täielikult ehitada välja ka teise korterelamu. Plaanitud muutustena, võrreldes esimese korterelamuga, muudetakse korterite plaaneeringuid. Eesmärk on pakkuda teise korterelamu näol paremaid valikuvõimalusi korterite tubade arvu ja ruutmeetrite koguarvu seose vahel.

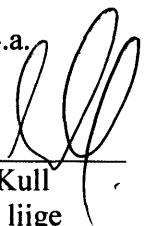
Ettevõtte on seadnud eesmärgiks 2004.a. realiseerida esimese ja teise maja korterid, samuti aasta teises pooles valmis ehitada kolmas korterelamu.

Organisatsioon, personal ja juhatus

2003. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte tegevust koordineerivad OÜ Kortermaja omanikfirmade selleks volitatud töötajad.

OÜ Kortermaja juhatus koosneb kahest liikmest, juhatusel liikmetele tasu ei maksata.

02.03.04.a.


Margus Kull
Juhatusel liige
Riina Pello
Juhatusel liige

21-05-2004

Raamatupidamise aastaaruanne
03.10.2002 - 31.12.2003

.....

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 toodud OÜ Kortermaja 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kortermaja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Kortermaja on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

02.03.04.a.



Margus Kull
Juhatus liige



Riina Pello
Juhatus liige

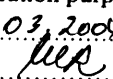
21-05-2004

Bilanss (kroonides)

	Lisa	31.12.2003	03.10.2002
AKTIVA			
Raha ja pangakontod		15 909	40 000
Mitmesugused nõuded	1	9 431	-
Viitlaekumised		47	-
Ettemaksed	2;3	25 284	-
Varud	4	18 568 284	-
<u>Käibevara kokku</u>		18 618 955	40 000
<u>AKTIVA KOKKU</u>		18 618 955	40 000
PASSIVA			
Hankijatele tasumata arved		6 909 946	-
Võlakohustused		3 000 000	-
Viitvõlad	5	42 204	-
<u>Lühiajalised kohustused kokku</u>		9 952 150	-
Pikaajaline laen	6	7 549 857	-
Pikaajalised hankijatele tasumata arved		1 000 000	-
<u>Pikaajalised kohustused kokku</u>		8 549 857	-
Omakapital nimiväärtuses	7	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		76 948	-
<u>Omakapital aktsiaseltsis kokku</u>		116 948	40 000
<u>PASSIVA KOKKU</u>		18 618 955	40 000

Kasumiaruanne (kroonides)

	Lisa	03.10.02...31.12.03
MÜÜGITULU		
Realiseerimise netokäive	8	3 555 663
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused		3 251 940
Mitmesugused tegevuskulud		224 387
Muud ärikulud		3 879
ÄRIKULUD KOKKU		3 480 206
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		75 557
Finantstulud ja -kulud		
muud finantstulud- ja kulud		1 491
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		76 948

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 12.03.2004
Allkiri/signature 
Audit EA, Tallinn

21-05-2004

Rahavoogude aruanne (kroonides)

Otsene meetod

03.10.02...31.12.03

Äritegevus

Laekunud müügitgevusest	3 555 663
Makstud varude soetamise eest	-13 718 742
Makstud tegevuskulud	-215 473
Makstud ettemaksed ja muud nõuded	-28 543
Rahavood põhitegevusest	-10 407 095
Saadud intressid	1 444
Makstud intressid	-168 297
Äritegevuse rahavoog	-10 573 948

Finantseerimistegevus

Pikaajalised laenud	10 549 857
Finantseerimistegevuse rahavoog	10 549 857

Rahavood kokku -24 091

Raha ja rahaekvivalendid perioodi algul	40 000
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul	15 909
Raha ja rahaekvivalentide muutus	-24 091

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Osakapital nominaalväärtuses	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 03.10.2002	40 000	-	40 000
Aruandeaasta kasum	-	76 948	76 948
Saldo 31.12.2003	40 000	76 948	116 948

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 12.03.2004
Allkiri/signature 
Audit EA, Tallinn



21-05-2004

Arvestusmeetodid ja hindamiselused

.....

OÜ Korteremaja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, finantskohustused on kajastatud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarde oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Aruandes kajastatud juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 12.03.2004
Allkiri/signature *leer*
Audit EA, Tallinn



21-05-2004

.....

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Kortermaja olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalsete kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Potentsiaalseid kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusid, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 2.04.2004
Allkiri/signature 
Audit EA, Tallinn



21-05-2004

Lisa 1. Mitmesugused nõuded

Mitmesugused nõuded	31.detsember 2003
Korteriühistu Turu 29AB osakapitali sissemaksu jääk	9 431

11.03.03.a. moodustati KÜ Turu 29AB. OÜ Kortermaja, olles müümata korterite omanik, kohustus tegema KÜ Turu 29AB osakapitali sissemaks 10 krooni ühe ruutmeetri, igale omanikule kuuluva reaalosa, kohta. Iga korteri müügi korral tagastatakse OÜ'le Kortermaja vastav osa osakapitali sissemaksust.

Lisa 2. Maksud

Maksuliik	31.detsember 2003
Käibemaksu ettemaks	21 415

Lisa 3. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Kululiik	31.detsember 2003
Turu 29B korterelamu hoolduskulud	3 869

Lisa 4. Varud

Majandusaasta lõpus on valmistoodanguna kajastatud Turu 29B korterelamu soetusmaksumuse jääk väärtuses 8 217 940 kroon. Lõpetamata toodanguna summas 10 350 344 krooni kajastatakse ehitusjärgus olevate korterelamute Turu 29A ja Turu 29 kapitaliseeritud kulusi.

Lisa 5. Viitvõlad

Intressivõlg 42 204 krooni kajastab detsember 2003.a. intressi. Intressivõlg on seotud AS'st Sampo Pank võteud pangalenuga (vt.ka lisa 6).



21-05-2004

Lisa 6. Pikaajalised pangalaenud

OÜ Kortermaja on sõlminud arvelduslaenu lepingu AS'ga Sampo Pank. Laenu eesmärgiks on finantseerida Tartus, Turu tänaval, kolme korterelamu ehitamist.

AS Sampo Pank arvelduslaenu väljastati krediidiini meetodil.

Pikaajaline pangalaen	
Saldo 31.12.2003	7 549 857
Maksimaalne võimalik laenukohustus	8 500 000
Krediidiini periood	12.03.03-12.02.05
Inressimäär (arvestatakse laenujäägilt)	6,6%

Lisa 7. Osakapital

Osakapital üldsummas 40 000 krooni jaguneb kaheks osaks, millest mõlema nimiväärtused on 20 000 krooni.

Lisa 8. Realiseerimise netokäive

2003.a realiseerimise netokäive oli 3 555 663 krooni. Käive on seotud Tartus, Turu tänaval, ehitatava kolme korterelamu müügitegevusega.

Lisa 9. Laenude tagatised ja panditud vara

Arvelduslaenu (vt . Lisa 6) tagatiseks on seotud I järjekoha hüpoteek kinnistule asukohaga Turu tn.29 Tartu hüpoteegisummaga 8 500 000 krooni, hüpoteegiintress 15% aastas ja kõrvalnõuete summaga 1 275 000 krooni, AS Sampo Pank kasuks.

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on seotud Tartus Turu tn. kolme korterelamu kinnisvaraprojektiga.

03.10.02...31.12.03			
	Ost	Müük	Võetud laen
OÜ TR Majad	3 000 000	-	-
AS Merko Tartu	20 828 252	392 222	3 000 000
Teised seotud osapooled	-	1 915 205	-

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 12.03.2004
Allkiri/signature 
Audit EA, Tallinn

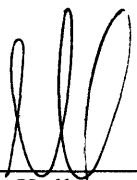


21-05-2004

.....

Juhatuse allkirjad 2003 majandusaasta aruandele

OÜ Kortermaja 2003 majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 06.mai 2004 otsusega, allkirjastati juhatuse liikmete poolt 06. mai 2004.



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

Audiitori järeldusotsus

OÜ Kortermaja osanikele

Oleme kontrollinud OÜ Kortermaja 31.12.2003 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-10. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on osatüingu juhatuse kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortevgevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne õigesti ja õiglaselt OÜ Kortermaja finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta rahavoogusid ning tegevuse tulemust.

Tallinnas, 12.märtsil 2004

Audit EA

Malle Rannik

Malle Rannik

Vannutatud audiitor

21-05-2004

.....

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kortermaja puhaskasum 31.12.2003 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-
Aruandeaasta puhaskasum	76 948
Jaotamata kasum kokku	76 948

OÜ Kortermaja juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

- 4 000 kohustusliku reservkapitali moodustamiseks,
- ülejäänud kasum jätta jaotamata.

02.03.04.a.



Margus Kull
Juhatuseliige



Riina Pello
Juhatuseliige

21-05-2004

.....

Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Registrikood	Osa nimiväärtus
AS Merko Tartu	Kaarlimõisa, Mäksa vald, Tartumaa	10081063	20 000
OÜ TR Majad	Posti 4, Rakvere, Lääne-Viru	10769345	20 000

02.03.04.a.



Teade

22. aprill 2004
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD
21-05-2004

OÜ Kortermaja osanike korralise üldkoosoleku kokkukutsumine

Käesolevaga teatab OÜ Kortermaja (registreerimisnumber 108882834, asukohaga Rüütli 21, Tartu) oma osanike üldkoosoleku kokkukutsumisest.

OÜ Kortermaja osanike üldkoosolek toimub 06.mail 2004 algusega kell 15.00, OÜ Kortermaja tegevusaadressil, Rüütli 21, Tartu.

Üldkoosoleku päevakord:

1. 2003.aasta majandusaasta aruande kinnitamine.

2. Kasumi jaotamise otsustamine.

Juhatus teeb ettepaneku jaotada OÜ Kortermaja kasum raamatupidamise aastaaruande alusel, vastavalt üldkoosolekule esitatud kasumi jaotamise ettepanekule, alljärgnevalt:

- moodustada kohustusliku reservkapital 4 000 Eesti krooni;
- ülejäänud kasum jätta jaotamata

Majandusaasta aruandega saab tutvuda alates 23.04.2004.a.



Margus Kull
OÜ Kortermaja juhatuse liige

OÜ KORTERMAJA
Rüütli 21, Tartu, Eesti Vabariik

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
ASJASE TULNUD

21-05-2004

OÜ Kortermaja osanike otsus

Tartu

06.mai 2004

Osaühing Kortermaja (asukoht Rüütli 21, Tartu, Eesti Vabariik, äriregistri kood 10882834) osanikud on teinud alljärgneva otsuse:

1. Kinnitada OÜ Kortermaja juhatuse poolt koostatud 2003.a. majandusaasta aruanne.
2. Jaotada OÜ Kortermaja kasum kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel vastavalt kasumi jaotamise ettepanekule alljärgnevalt:
 - (i) kinnitada 2003.a. majandusaasta puhaskasum 76 948 (seitsekümmend kuus tuhat üheksasada nelikümmend kaheksa) Eesti krooni;
 - (ii) moodustada kohustusliku reservkapital 4 000 (neli tuhat) Eesti krooni.


OÜ TR Majad
Helle Moisa
OÜ TR Majad
Riina Pello
AS Merko Tartu
Margus Kull

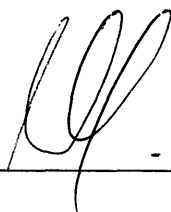
21-05-2004

OÜ Kortermaja
06.mai 2004 üldkoosolekul osalevate
osanike nimekiri

.....

Nimi	Registreerimisnumber / Isikukood	Asukoht / Elukoht	Osade arv	Osalus
AS Merko Tartu	10081063	Kaarlimõisa, Mäksa vald, Tartumaa	1	50% 20 000
OÜ TR Majad	10769345	Posti 4, Rakvere, Lääne- Viru	1	50% 20 000

AS Merko Tartu esindaja Margus Kull,
koosoleku juhataja



OÜ TR Majad, esindaja Helle Moisa



OÜ TR Majad, esindaja Riina Pello,
protokollija

