

30-06-2004

26.06.2004



Majandusaasta aruanne

Ärinimi : OÜ Rüütli Majad
Äriregistri kood : 10321320
Aadress : Rüütli 23, Tartu 51006
Telefon : 07 377 570
Faks : 07 377 582
Põhitegevusala : Kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus : 01.01.2003
Majandusaasta lõpp : 31.12.2003
Tegevjuht : Parvel Pruunsild
Audiitor : Ludmilla Kutšinskaja
Lisatud dokumendid : Audiitori järeldusotsus
Kasumi jaotamise otsus
Osaniku kinnitus majandusaasta aruandele



Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

Dokument koosneb 23 leheküljest
OÜ Rüütli Majad majandusaasta aruanne 2003

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja Hindamiselused	10
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3. Viitlaekumised	13
Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6. Materiaalne põhivara	15
Lisa 7. Kapitali- ja kasutusrent	16
Lisa 8. Maksuvõlad	16
Lisa 9. Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	16
Lisa 10. Pikaajalised kohustused	17
Lisa 11. Potentsiaalsed kohustused	17
Lisa 12. Müügitulu	18
Lisa 13. Kaubad, toore, materjal, teenused	18
Lisa 14. Muud tegevuskulud	18
Lisa 15. Muud ärikulud	19
Lisa 16. Intressitulud	19
Lisa 17. Intressikulud	19
Lisa 18. Laenu tagatis ja panditud vara	20
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega	20
Juhatuse allkirjad 2003. a. majandusaasta aruandele	21
Audiitori järeldusotsus	22
Kasumi jaotamise ettepanek	23



Tegevusaruanne

Möödunud 2003.a. majandusaastal jätkus OÜ Rüütli Majad traditsiooniline äritegevus, s.o. ettevõttele kuuluval kinnistul Rüütli 21/23 Tartus asuvate hoonete haldamine ja bürooruumide rentimine ning Tartu mnt.18 Tallinnas asuvate bürooruumide rentimine.

2003.aastal kujunes ettevõtte müügitulemiks 1 851 821 krooni, millest 1 508 082 krooni moodustas renditulu ja 343 739 krooni kommunaalteenuste edasimüügi tulu. Bürooruumide renditav pind kokku on 1 459 m², millest oli majandusaasta lõpu seisuga välja renditud 93 %.

OÜ Rüütli Majad 2003. aasta puhaskasum moodustas 367 025 krooni, kasvades aastaga 12%.

Ettevõttes töötas 2003.aastal üks palgaline töötaja, tööjõukulud moodustasid 19 294 krooni. Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Järgneval majandusaastal planeerib OÜ Rüütli Majad pühenduda põhiliselt kinnisvarahaldusele.

Tegevusaruande allakirjutamise hetkel kuuluvad OÜ Rüütli Majad juhatusse Parvel Pruunsild, Vahur Voll ja Targo Raus.

Parvel Pruunsild

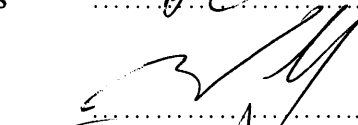
juhatuse esimees



28. rebr. 2004

Vahur Voll

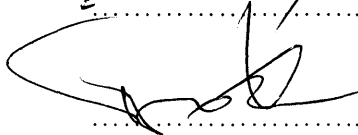
juhatuse liige



28. vabr. 2004

Targo Raus

juhatuse liige



28. vabr. 2004



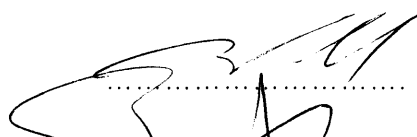
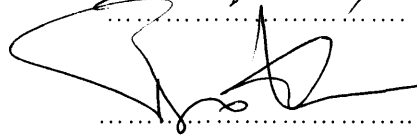
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Rütli Majad juhatus deklareerib oma vastutust 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et :

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Rütli Majad finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 28.02.04 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Rütli Majad on jätkuvalt tegutsev.

Parvel Pruunsild	juhatuse esimees		28. veebr 2004
Vahur Voll	juhatuse liige		28. märts 2004
Targo Raus	juhatuse liige		28. veebr 2004


Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

3 0-06- 2004

Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Käibevara			
1.Raha ja pangakontod		24 429	1 381
Kassa		18 117	483
Pank		6 312	898
2.Nõuded ostjate vastu	2	82 430	197 277
Ostjate tasumata summad		208 522	197 277
Ebatõenäoliselt laekuvad summad		-126 092	0
3. Muud nõuded		135 250	103 500
Nõuded emaattevõtte vastu	4, 19	135 250	103 500
4.Viitlaekumised (aruandeperioodil laekumata tulud)	3	34 847	43 367
Muud viitlaekumised		34 847	43 367
5.Ettemaksed		0	4 168
Tulevaste perioodide kulud		0	4 168
Käibevara kokku		276 955	349 693
Põhivara			
6.Pikaajalised finantsinvesteeringud		101 406	724 500
Pikaajalised nõuded emaattevõtja vastu	4, 19	101 406	724 500
7.Kinnisvarainvesteeringud	5	14 205 399	14 559 297
8.Materiaalne põhivara	6	4 894	17 357
Masinad ja seadmed		0	8 602
Muu materiaalne põhivara		62 312	62 312
Põhivara akumulieeritud kulum		-57 418	-53 557
Põhivara kokku		14 311 699	15 301 154
VARAD KOKKU		14 588 655	15 650 847



Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
9. Võlakohustused		3 400 835	1 465 087
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	10, 18	3 374 781	1 439 033
Muud lühiajalised kohustused		26 054	26 054
10. Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		600	0
11. Võlad tarnijatele		47 302	74 384
12. Maksuvõlad	8	22 939	20 104
13. Viitvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamaksed)		15 140	0
Võlad töövõtjatele		1 052	
Intressivõlad	9	14 088	
14. Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud		56 016	57 922
Lühiajalised kohustused kokku		3 542 832	1 617 497
Pikaajalised kohustused			
15. Pikaajalised võlakohustused		4 856 657	8 211 210
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	10, 18	4 856 657	8 211 210
Pikaajalised kohustused kokku		4 856 657	8 211 210
Kohustused kokku		8 399 490	9 828 707
Omakapital			
16. Osakapital nimiväärtuses		4 800 000	4 800 000
17. Aäzio		86 705	86 705
18. Reservid		46 773	30 418
Kohustuslik reservkapital		46 773	30 418
19. Eelmiste perioodide kasum		888 663	577 923
20. Aruandeaasta kasum		367 025	327 094
Omakapital kokku		6 189 165	5 822 140
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		14 588 655	15 650 847



.....
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2003	2002
1.Müügitulu	12	1 851 821	1 987 374
2.Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	338 042	513 018
3.Muud tegevuskulud	14	43 377	88 180
4.Tööjõukulud		19 294	18 620
4.1.Palgakulu		14 453	13 949
4.2.Sotsiaalmaksukulu		4 841	4 671
5.Põhivara kulum ja väärtuse langus	5, 6	366 360	327 339
6.Muud ärikulud	15	126 095	0
Ärikasum		958 653	1 040 217
7.Finantstulud ja kulud			
7.1.Finantstulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (intressitulud)	16	54 923	46 209
7.2.Intressikulud	17	646 551	759 332
Kokku finantstulud ja -kulud		-591 628	-713 123
Kasum enne tulumaksustamist		367 025	327 094
Aruandeaasta puhaskasum		367 025	327 094

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Laekunud müügitulu	1 849 414	2 173 547
Laekunud käibemaks	327 878	377 207
Makstud kauba, materjali ja teenuste eest	-305 212	-524 764
Makstud mitmesuguseid tegevuskulusid	-72 187	-85 833
Makstud käibemaks	-325 810	-346 402
Makstud palk ja sotsiaalmaks	-18 504	-18 630
Makstud intressid	-641 128	-750 888
Kokku rahavood äritegevusest	814 451	824 237
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-	-1 000 000
Antud laenude tagasilaekumine	591 344	172 000
Laekunud intressid	54 923	46 209
Kokku rahavood investeerimistegevusest	646 267	-781 791
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-	1 667 503
Saadud laenude tagasimaksed	-1 437 670	-1 710 378
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 437 670	-42 875
RAHAVOOD KOKKU	23 048	-429
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 381	1 810
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 048	-429
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 429	1 381

30-06-2004

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Aazio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Osakapital kokku
Saldo 31.12.2002	4 800 000	86 705	30 418	905 017	5 822 140
Aruandeperioodi puhaskasum				367 025	367 025
Reservkapitali suurendamine			16 355	-16 355	-
Saldo 31.12.2003	4 800 000	86 705	46 773	1 255 687	6 189 165

OÜ Rütli Majad on asutatud 1998.aastal osakapitaliga 4 800 000 krooni. Osa nominaalväärtus on 4 800 000 krooni. Osa märgiti ülekursiga 86 705 krooni.

Osahingu jaotamata kasum 1999-2002 on 888 662 krooni, kohustusliku reservkapitali arvele kantud 1999-2001 kasumiosa on 30 418 krooni.

Vastavalt kasumi jaotamise otsusele kanti 1/20 2002.aasta puhaskasumist (16 355 krooni) kohustusliku reservkapitali arvele. Ettevõtte reservkapitali suuruseks 31.12.2003 on 46 773 krooni.

OÜ Rütli Majad 2003.aasta puhaskasumiks kujunes 367 025 krooni.



.....
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Rüütli Majad 2003.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Rüütli Majad kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muutus

Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi *Kinnisvarainvesteeringud* jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud hooned ja korteriomand ümber kinnisvarainvesteeringuks. Arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003.a. aastaaruandes esitatud 2002.a. võrdlusandmeid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud täielikult ärikuludesse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Üle ühe aastase laekumistähtajaga antud laenud ja soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani (antud pikaajalised laenud), kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.



Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

3 0-06- 2004

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana varaobjektid soetusmaksumusega alates 5 000 kroonist, kasuliku elueaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid :

masinad ja seadmed- 20-33 % aastas

muu inventar- 20 % aastas

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil, s.t. soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutele on määratud järgmised amortisatsiooninormid :

maa- ei amortiseerita

hooned- 2 % aastas

korteriomand- 4 % aastas

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.



.....
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

30-06-2004

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud ~~vara~~ ~~vara~~ ~~õiglase~~ väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1.jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste *varade ja kohustuste maksubaas* majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa tekkida.

Kuni 31.detsembrini 2002 vähendati dividendide väljakuulutamise järel dividendide väljamaksmisega kaasneva ettevõtte tulumaksu võrra eelmiste perioodide jaotamata kasumit. 1.jaanuarist 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud aastaaruande lisas 11.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil- brutosummadena on esitatud kõik põhilised äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad. Makstud intressid on kajastatud *äritegevuse rahavoogudes*.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikus sätestatule on OÜ Rütli Majad moodustanud kohustusliku reservkapitali. Reserv kuulub seotud omakapitali koosseisu, millest ei või teha väljamakseid osanikele. Reservi arvelt tohib katta kahjumeid, kui ei jätku osauhinngu vabast omakapitalist või suurenda osakapitali. Kohustuslik reserv moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 suuruse reservkapitali saavutamiseni.



.....
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3.06.2004

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse Tulumaksuseaduse mõistes ühte kontserni kuuluvaid ettevõtteid, ettevõtte juhtimis- või kontrollorgani liikmeid või nende pereliikmeid ning ühtede ja samade juhtimis- või kontrollorgani liikmetega ettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud aastaaruande lisa 19.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2003	31.12.2002
Ostjatelt laekumata arved	208 522	197 277
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-126 092	-
Kokku	82 430	197 277

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses

	31.12.2003	31.12.2002
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-	-
Aruandeaastal ebatõenäoliselt tunnistatud nõuded	126 092	-
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	126 092	-

Lisa 3. Viitlaekumised

	31.12.2003	31.12.2002
Tekkepõhiselt tuluna arvestatud, kuid rentnikelt laekumata detsembrikuu kommunaalmaksud	34 847	43 367

.....
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

3 0 -06- 2004

Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Antud pikaajaline laen AS-le Balti Investeeringute Grupp, tagastamise tähtajaga 20.09.2005, intressimääraga 4,75%+6 kuu EURIBOR.

	31.12.2003	31.12.2002
Pikaajalise laenu 2004.a. tagasilaekuv põhiosa	135 250	103 500
Pikaajalise laenu 2005.a. tagasilaekuv põhiosa	101 406	724 500
Kokku	236 656	828 000

Antud pikaajalise laenu järgmisel aruandeperioodil tagasilaekuv põhiosa on kajastatud bilansis käibevarana real nõuded emattevõtte vastu.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

	Hooned, ehitised	Maa	Kokku
<i>Soetusmaksumus</i>			
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	15 238 964	305 490	15 544 454
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002	15 238 964	305 490	15 544 454
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	15 238 964	305 490	15 544 454
<i>Akumuleeritud kulum</i>			
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	985 157	0	985 157
Korrigeeritud akumuleeritud kulum 31.12.2002	985 157	0	985 157
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	353 898	0	353 898
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	1 339 055	0	1 339 055
<i>Jääkväärtus</i>			
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	14 253 807	305 490	14 559 297
Korrigeeritud jääkväärtus 31.12.2002	14 253 807	305 490	14 559 297
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	13 899 909	305 490	14 205 399

OÜ Rüütli Majad rakendas 01.01.2003 alanud majandusaastal esmakordselt Raamatupidamise Toimkonna juhendit *Kinnisvarainvesteeringud*. Seisuga 01.01.2003 oli ettevõtte kaks kinnisvarainvesteeringu kriteeriumile vastavat hoonet Tartus Rüütli 21/23 ja korteriomand Tallinnas Tartu mnt.18 ning kinnistute juurde kuuluv maa, mida seni oli kajastatud materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit (soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumululeeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest), mistõttu ei kaasnenud muutusi jaotamata kasumis.

30-06-2004

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Hooned, ehitised	Maa	Masinad, seadmed	Muu inventar	Kokku
<i>Soetusmaksumus</i>					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2002	15 238 964	305 490	8 602	62 312	15 615 368
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-15 238 964	-305 490			-15 544 454
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002			8 602	62 312	70 914
Mahakandmised			-8 602	0	-8 602
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003			0	62 312	62 312
<i>Akumuleeritud kulum</i>					
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	985 157		8 602	44 955	1 038 714
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-985 157				-985 157
Korrigeeritud akumululeeritud kulum 31.12.2002			8 602	44 955	53 557
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu			0	12 463	12 463
Mahakandmised			-8 602	0	-8 602
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003			0	57 418	57 418
<i>Jääkväärtus</i>					
Korrigeeritud jääkväärtus seisuga 31.12.2002			0	17 357	17 357
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003			0	4 894	4 894

Seisuga 31.12.2003 kanti maha täielikult amortiseerunud, kasutamiskõlbmatu põhivara summas 8 602 krooni.



Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

Lisa 7. Kapitali- ja kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringud asukohaga Rüütli 21/23 Tartus ja Tartu mnt.18 Tallinnas (v.t. lisa 5). Aruandeaastal kajastati renditulu kasumiaruandes summas 1 508 082 krooni.

Tulevaste perioodide renditulu kinnisvarainvesteeringutelt on 1 492 236 krooni.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrent

Ettevõtte rentis aruandeaastal kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 29 218 krooni. Järgmistel perioodidel kasutusrenti ei toimu.

Lisa 8. Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2003	31.12.2002
Sotsiaalmaks	357	357
Isiku tulumaks	-	255
Käibemaks	22 572	19 476
Töötuskindlustusmakse	10	16
Kokku	22 939	20 104

Lisa 9. Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud

	31.12.2003	31.12.2002
Ettemakstud rendisummad	56 016	57 922



.....
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

Lisa 10. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär
<i>Sampo investeerimislaen</i>	4 375 000	20.09.05	4,75%+6 kuu EURIBOR
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 500 000		
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	1 875 000		
<i>EÜL arvete tasumise kokkulepe</i>	1 879 660	01.11.06	4%+ 6 kuu EURIBOR
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	624 100		
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	1 273 560		
<i>EÜL järelmaksuleping</i>	1 958 779	15.05.10	3,5%+ 6 kuu EURIBOR
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	250 681		
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	1 708 098		
Kokku pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil			3 374 781
Kokku pikaajalised võlakohustused			4 856 657

Kohustused kaetakse hilisemate rendilaekumistega. Kuna kohustuste tasumine on kiirem, kui rendisummade laekumine, siis kasutatakse arvelduskrediiti emaeettevõttelt.

Lisa 11. Potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 1 255 688 krooni. Arvestades reservkapitali moodustamise kohustust (1/20 aruandeaasta kasumist on 18 351) oleks maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 321 708 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 915 629 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2004.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2003.



 Parvel Pruunsild
 Juhatuse esimees

Lisa 12. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2003	2002
Ruumide rent	1 508 082	1 598 423
Kommunaalteenuste müük	343 739	388 951
Kokku	1 851 821	1 987 374

Kogu müügitegevus on toimunud Eestis.

Lisa 13. Kaubad, toore, materjal, teenused

	2003	2002
Kommunaalteenused	308 824	324 540
Ruumide rendid	29 218	188 478
Kokku	338 042	513 018

Lisa 14. Muud tegevuskulud

	2003	2002
Maamaksu kulu	10 902	7 209
Kindlustuse kulu	10 764	10 174
Remondikulu	13 788	35 047
Muud kulud	7 923	35 750
Kokku	43 377	88 180

Lisa 15. Muud ärikulud

	2003	2002
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	126 092	-
Tasutud viivised	3	-
Kokku	126 095	-

Lisa 16. Intressitulud

	2003	2002
Laenult emaettevõttele	54 851	46 054
Pangaintress	72	155
Kokku	54 923	46 209

Lisa 17. Intressikulud

	2003	2002
Investeerimislaenult	378 761	399 232
Arvete tasumise kokkuleppelt	149 928	207 347
Järelmaksulepingult	117 862	97 499
Arvelduskrediidilt	-	55 254
Kokku	646 551	759 332



Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

Lisa 18. Laenu tagatis ja panditud vara

AS-lt Sampo Pank saadud *pikaajaline investeerimislaen* (v.t. lisa 10) on tagatud :

teisele järjekohale seatud hüpoteegiga kinnistule Riiutli 21/23 (hüpoteegisummaga 5 milj.krooni, kõrvalnõuete summaga 1,25 milj. krooni, intressiga 16% hüpoteegisummalt aastas).

AS-ga Ühisliising Riiutli 21/23 Tartus asuvate hoonete renoveerimiseks sõlmitud *kokkulepe arvete tasumise kohta* (v.t.lisa 10) on tagatud :

esimesele järjekohale seatud hüpoteegiga kinnistule Riiutli 21/23 (hüpoteegisummaga 7,47 milj.krooni, kõrvalnõuete summaga 3 milj.krooni, intressiga 18% hüpoteegisummalt aastas).

AS-ga Ühisliising Tartu mnt.18 Tallinnas asuva korteriomandi ostu finantseerimiseks sõlmitud *järelmaksuleping* (v.t.lisa 10) on tagatud :

Korteriomandile seatud hüpoteegiga (hüpoteegisummaga 2,3 milj.krooni, kõrvalnõuete summaga 0,69 milj.krooni, intressiga 14% hüpoteegisummalt aastas).

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Tehinguks seotud osapoolega on *emaettevõttele antud laen*, tagastamistähtajaga 20.05.2005, intressimääraga 4,75% aastas+6 kuu EURIBOR. 2003.aastal laekus laenu põhiosa summas 591 344 krooni ja intressi summas 54 851 krooni.

Bilansipäeva seisuga olid nõuete saldod emaettevõttele järgmised :

Osapoole nimi	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
AS Balti Investeeringute Grupp	135 250	101 406	236 656

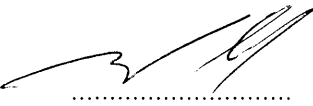
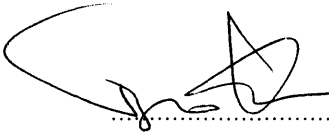

.....
Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

3 0-06- 2004

Juhatuse allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele

OÜ Rüütli Majad juhatus on koostanud 2003.aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus :

Parvel Pruunsild	juhatuse esimees		28. kehv. 2004
Vahur Voll	juhatuse liige		28. novbr. 2004
Targo Raus	juhatuse liige		28. veebr. 2004



Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

3 0-06- 2004

Audiitori järeldusotsus OÜ Rüütli Majad osanikele.

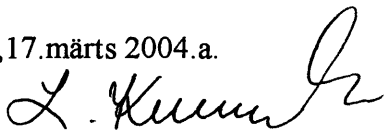
.....

Olen kontrollinud **OÜ Rüütli Majad** 31.12.2003.lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Aastaruande koostamine on ettevõtte kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjade kohaselt auditi plaanitakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, kas aastaruanne sisaldab olulisi vigu. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaruandes esitatud näitajad . Minu audit hõlmas ka aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaruanne, mis näitab bilansi lõppsummaks 14588655 krooni ja aruandeperioodi majandustulemuseks 367025 krooni kasumit kajastab oluliselt õigesti ja õiglaselt **OÜ Rüütli Majad** finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a. ja lõppenud aruandeperioodi tulemust.

Tartus, 17.märts 2004.a.



Ludmilla Kutšinskaja
vannutatud audiitor
tunnistus nr.274.

3 0-06- 2004

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Rütli Majad jaotamata kasum on :

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	888 663
2003.aasta puhaskasum	367 025
Kokku jaotuskõlbulik puhaskasum seisuga 31.12.2003	1 255 688

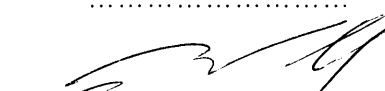
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt :

Eraldised kohustuslikku reservkapitali	18 351
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	1 237 337

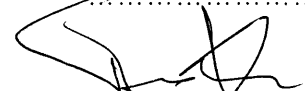
Parvel Pruunsild juhatuse esimees

 28. kehv. 2004

Vahur Voll juhatuse liige

 28. kehv. 2004

Targo Raus Juhatuse liige

 28. kehv. 2004


Parvel Pruunsild
Juhatuse esimees

3 0-06- 2004

OÜ Rüütli Majad

asutatud 18.11.1997.a., registrisse kantud 27.11.1997.a.
registrikood 10321320;
asukoht Rüütli 23, Tartu linn;
juhatuse liikmed: Parvel Pruunsild, Vahur Voll, Targo Raus
osakapital 4'800'000.- EEK.

OSANIKE NIMEKIRI

OSANIK	OSA	MÄRKUSED
AS Balti Investeeringute Grupp Rüütli 23, Tartu linn, registrikood 10183757, juhatuse liikmed: Targo Raus, Veiko Kandla	Osanikule kuulub osa nimiväärutsega neli miljonit kaheksasada tuhat Eesti krooni (4'800'000.- EEK); osa annab osanike otsuse vastuvõtmisel neli tuhat kaheksasada häält.	Osa omandatud 29.12.1999.a. sõlmitud osa ostu-müügi ja pandiõiguse lõpetamise lepingu alusel.

Osanike häälte jagunemine

AS Balti Investeeringute Grupp
4'800

OÜ Rüütli Majad juhatuse esimehena kinnitan esitatud andmete õigsust



/Parvel Pruunsild/

28.06.2004.a.

3 0-06- 2004

.....

Tartu linnas kahe tuhande neljanda aasta kahekümne kaheksandal juunil (28.06.2004.a.)

Otsuse võttis vastu OÜ Rüütli Majad ainuosanik AS BALTI INVESTEERINGUTE GRUPP (registrikood 101837579, asukoha aadress Rüütli 23, Tartu), keda esindas juhatuse liige Veiko Kandla. Ainuosanikule kuulub osa nimiväärtusega neli miljonit kaheksasada tuhat krooni (4'800'000.- EEK).

Päevakord :

1. 2003.majandusaasta aruande kinnitamine;
2. 2003.a kasumi jaotamise otsuse kinnitamine

Ainuosanik otsustas :

1. Kinnitada 2003.majandusaasta aruanne;
4. Kinnitada 2003.aasta kasumi jaotamise otsus.

Otsuse poolt anti 100 % häälest.



.....
Veiko Kandla
ainuosaniku seaduslik esindaja

3 0-06- 2004

OÜ Rütli Majad
(registrikood 10321320, asukoht Rütli 23, Tartu linn)
28.06.2004

**OÜ Rütli Majad
kahe tuhande kolmanda aasta (2003.a.)**

KASUMI JAOTAMISE OTSUS

1. OÜ Rütli Majad (edaspidi OÜ) 2003.a. puhaskasum on **kolmsada kuuskümmend seitse tuhat kakskümmend viis krooni (367'025.- EEK)**;
2. vastavalt OÜ põhikirja punktile 12.2. kantakse üks kahekümnendik (1/20) puhaskasumist reservfondi. Reservfondi kantava eraldise suurus on **kaheksateist tuhat kolmsada viiskümmend üks krooni (18'351.- EEK)**;
3. muudesse reservidesse eraldusi ei tehta;
4. osanike vahel jaotamisele kuuluv kasumiosa, suuruses **kolmsada neli-kümmend kaheksa tuhat kuussada seitsekümmend neli krooni (348'674.- EEK)** jätta jaotamata ja kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele;
5. muuks otstarbeks kasumit ei kasutata.



.....
Veiko Kandla,
ainuosaniku seaduslik esindaja