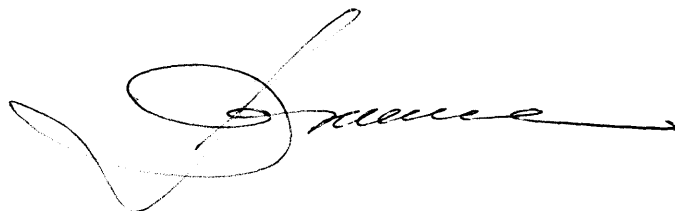


ESMASELT KINNITATUD
Kogu
SISUKORD
Lk. 1 - 2

Sisukord

Tiitelleht	lk. 2
Sisukord	lk. 3
Tegevusaruanne	lk. 4
Raamatupidamise aastaaruanne	lk. 5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	lk. 5
Bilanss	lk. 6
Kasumiaruanne	lk. 7
Rahavoogude aruanne	lk. 8
Omakapitali muutuste aruanne	lk. 9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	lk.10
Lisa 1 - Raha ja pangakontod	lk.11
Lisa 2 - Muud nõuded	lk.12
Lisa 3 - Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	lk.12
Lisa 4 - Tütarettevõtte	lk.12
Lisa 5 - Kinnisvarainvesteeringud	lk.12
Lisa 6 - Materiaalne põhivara	lk.13
Lisa 7 - Võlakohustused	lk.13
Lisa 8 - Maksuvõlad	lk.14
Lisa 9 - Viitvõlad	lk.14
Lisa 10 - Muud võlad	lk.14
Lisa 11 - Panditud vara	lk.14
Lisa 12 - Müügitulu ja muu äritulu	lk.14
Lisa 13 - Kaubad, toore, materjal ja teenused	lk.14
Lisa 14 - Mitmesugused tegevuskulud	lk.14
Lisa 15 - Tehingud seotud osapooltega	lk.15
Kasumi jaotamise ettepanek	lk.16
Majandusaasta aruande allkiri	lk.17
OÜ Marteburg osanike nimekiri	lk.18



OÜ Marteburg tegevusaruanne

OÜ Marteburg asutati 16. augustil 2002 aastal ning äriühingu omanikuks oli juriidiline isik OÜ Vestebaum. Samal aastal soetas ettevõtte renditulu teenimise eesmärgil kinnistu, asukohaga Tartus, Kitsas tn. 8.

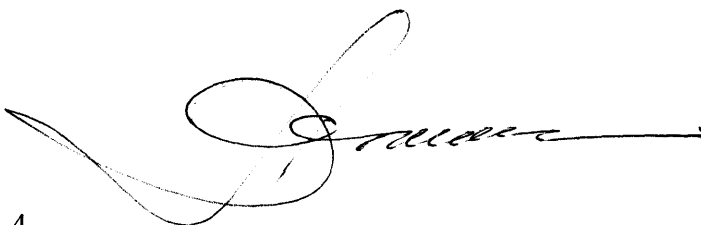
2003 aastal vahetas ettevõtte omanikku ning alates 02.07.2003.a. on ettevõtte omanikuks OÜ Makkle Invest.

Põhitegevusalaks käesoleval majandusaastal on endiselt rendipindade rentimine. Kokku on hoones rendipinda 229 m², mis on välja renditud 100 %. Rentnikeks on SA Lõuna- Eesti Turism, Kesk – Eesti Arenduskeskus, OÜ AD Hambaravi ja Richter Gedeon Vegyeszeti Gyar Reszvenytarsasag Eesti filiaal.

2003 aastal soetas ettevõtte tütarettevõtte OÜ Maltifor, mis käesoleval majandusaastal müüdi AS – le Balti Kinnisvarafond.

Keskmine töötajate arv käesoleval majandusaastal oli 1 ning nende palkade ja lisatasude kogusumma oli 9 429.- EEK. Juhatusel ei tasustatud.

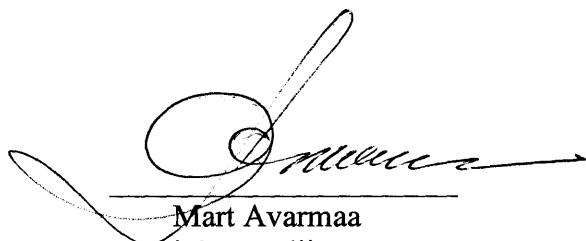
2005 aastal plaanime jätkata senist tegevust.



Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Marteburg finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Marteburg on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



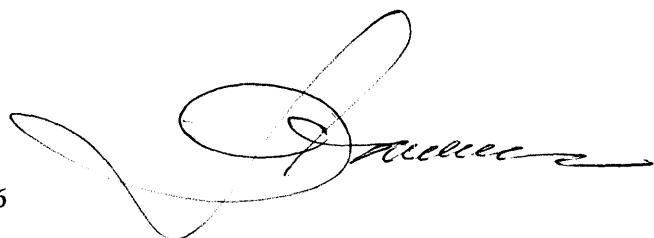
Mart Avarmaa
juhatuse liige

OÜ Marteburg

Bilanss seisuga 31.12.2004.a.

kroonides

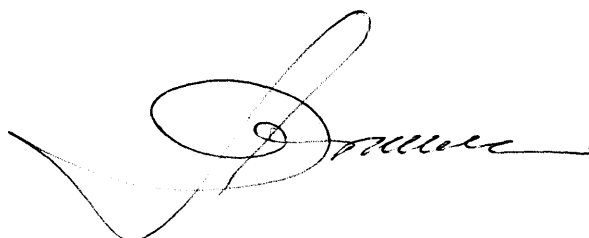
	Lisa nr.	31.12.2004	31.12.2003
AKTIVA			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	1	1 374 773	100 865
Nõuded ostjate vastu		7 579	0
Muud nõuded	2	600 000	0
Viitlaekumised ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3	5 929	3 985
KÄIBEVARA KOKKU		1 988 281	104 850
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	0	3 388 519
Kinnisvarainvesteeringud	5	16 359 093	2 792 965
Materiaalne põhivara	6	25 894	38 664
PÕHIVARA KOKKU		16 384 987	6 220 148
AKTIVA KOKKU		18 373 268	6 324 998
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	7	203 284	1 268 805
Võlad tarnijatele		9 420	271
Maksuvõlad	8	196 292	0
Viitvõlad	9	3 433	42 983
Muud lühiajalised võlad	10	750 000	750 000
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 162 429	2 062 059
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	7	932 054	1 135 341
Muud pikaajalised võlad	10	0	750 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		932 054	1 885 341
KOHUSTUSED KOKKU		2 094 483	3 947 400
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Reservkapital		4 000	0
Aazio		0	1 883 220
Aruandeaasta kasum		15 784 407	511 867
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		450 378	- 57 489
OMAKAPITAL KOKKU		16 278 785	2 377 598
PASSIVA KOKKU		18 373 268	6 324 998



OÜ Marteburg
Kasumiaruanne 01.01.2004 - 31.12.2004
Skeem 1

kroonides

	Lisa nr.	2004.a.	2003.a.
ÄRITULUD			
Müügitulu	12	384 963	350 770
Muud äritulud	12	497 400	439 372
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal, teenused	13	- 64 790	- 49 506
Mitmesugused tegevuskulud	14	- 128 576	- 26 306
Tööjõukulud		- 12 584	- 23 116
a) palgakulu		- 9 429	- 17 313
b) sotsiaalmaksu kulu		- 3 155	- 5 803
Kulum		- 63 717	- 20 309
ÄRIKULUD KOKKU		- 269 667	- 119 237
ÄRIKASUM		612 696	670 905
FINANTSTULUD JA -KULUD		15 171 711	- 159 038
a) muud intressi- ja finantstulud		63 203	228
b) intressikulud		- 98 739	- 157 471
c) kahjum valuutakursi muutustest		- 574	- 1 795
d) finantstulud tütarettevõtja osadelt	4	15 207 821	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		15 784 407	511 867



Rahavoogude aruanne

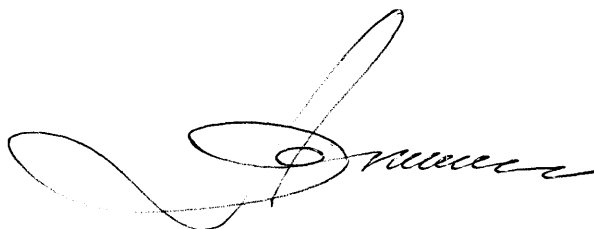
	Lisa nr.	2004.a.	2003.a.
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		15 784 407	511 867
Amortisatsioon	5,6	63 717	20 309
Intressikulu		98 739	157 471
Muud finantstulud ja -kulud		- 63 203	- 228
Kasum pikaajaliselt finantsinvesteeringult	4	- 15 240 315	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 5 867	15 414
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		205 941	1 494 436
Makstud intressid		- 138 789	- 126 053
Kokku rahavood äritegevusest		704 630	2 073 216
Rahavood investeerimistegevusest			
Müüdi tütarettevõtte	4	16 745 614	0
Soetati tütarettevõtte		0	- 1 505 299
Soetati kinnisvara	5	- 13 617 075	0
Mat. põhivara ostmine		0	- 447 532
Saadud intressid		59 547	228
Antud laenud	2	- 600 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 588 086	- 1 952 603
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu		3 810 000	430 000
Tasutud laenu		- 5 828 808	- 524 888
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 2 018 808	- 94 888
Rahavood kokku		1 273 908	25 725
Raha jääk perioodi alguses		100 865	75 140
Rahajäägi muutus		1 273 908	25 725
Raha jääk perioodi lõpus		1 374 773	100 865



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reserv-Kapital	Aazio	Eelm.per. Kasum	Ar.aasta kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2002	40 000	0	0	0	-57 489	-17 489
Eelm.per.kasum	0	0	0	- 57 489	57 489	0
Aazio	0	0	1 883 220	0	0	1 883 220
2003.a. kasum	0	0	0	0	511 867	511 867
Seisuga 31.12.2003	40 000	0	1 883 220	- 57 489	511 867	2 377 598
Seisuga 01.01.2004	40 000	0	1 883 220	- 57 489	511 867	2 377 598
Eelm.per.kasum	0	4 000	0	507 867	- 511 867	0
Aazio	0	0	- 1 883 220	0	0	- 1 883 220
2004.a. kasum	0	0	0	0	15 784 407	15 784 407
Seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	0	450 378	15 784 407	16 278 785

OÜ Marteburg osakapitali minimaalseks suuruseks on 40 000.- krooni ja maksimaalseks suuruseks on 160 000.- krooni. Osa eest tasuti rahalise sissemaksega.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Marteburg majandusaasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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.

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

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja selle ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki pangas ja kassas olevat sularaha.

Nõuded ostjate vastu

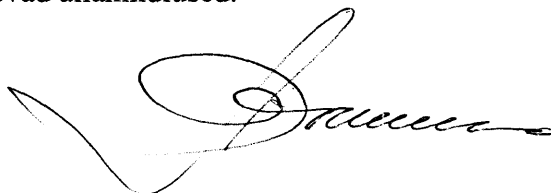
Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Iga konkreetset nõuet vaadeldakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse soetusmaksumuses, mis võrdub nende nominaalväärtusega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele ja kajastatakse ka edaspidi bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.



Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse nende kasutuselevõtmise hetkel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- muu inventar kuni 10 aastat

Tütarettevõtte

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab otseselt või kaudselt üle 50 % tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest ning on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

- OÜ Marteburg oli 100 %-liselt OÜ Maltifor omanik. OÜ Maltifor omandati isikult, kes oli seotud isikuks. Seetõttu loeti tehingut ühise kontrolli all olevate ettevõtete vaheliseks tehinguks ning sellisel juhul kasutati korrigeeritud ostumeetodit. 2004 aastal võõrandati OÜ Maltifor osa. Investeeringut tütarettevõttesse kajastati kuni võõrandamiseni bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, maksuvõlad, viitvõlad) on lühiajalised ning seega nende korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega ja bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Tulude arvestus

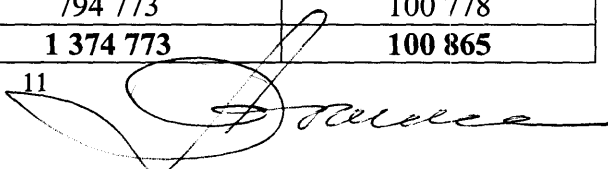
Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis võrdub 1/10-ga osakapitalist.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	580 000	87
Pangakontod	794 773	100 778
Kokku	1 374 773	100 865



Lisa 2 Muud nõuded

Antud laenud	31.12.2004	31.12.2003	Intressi %
Oü Ateland	350 000	0	4
Oü Metlaid	250 000	0	4
Kokku	600 000	0	

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud

	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaksu ettemaks	0	1 470
Üksikisiku tulumaksu ettemaks	0	64
Töötuskindlustuse ettemaks	30	2
Maamaksu ettemaks	1	0
Sotsiaalmaksu ettemaks	0	84
Laekumata intressid	3 656	0
Ettemakstud kindlustused	2 242	2 365
Kokku	5 929	3 985

Lisa 4 Tütarettevõtte

22.12.2003.a omandas OÜ Marteburg 100 % -lise osaluse OÜ-s Maltifor, mis asub Eesti Vabariigis ja mille põhitegevusalaks on kinnisvara rentimine. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühendusega.

Omandatud ettevõtte nimi	OÜ Maltifor
Omandatud osalusprotsent	100
Omandamise kuupäev	22.12.2003
Omandatud osaluse soetusmaksumus	1 505 299
Omandatud ettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2003	3 388 519
Omakapitali kirjel "aazio" kajastatud väärtus	1 883 220

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2003.a

Osakapital	40 000
Reservkapital	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 897 521
Aruandeaasta kasum	1 446 998
Omakapital kokku	3 388 519

20.05.2004.a. võõrandati OÜ Maltifor osa 16 745 614.-EEK. Võõrandamistehingu tulemusena saadi kasu 15 207 821.-EEK.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	384 963	350 770
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	64 790	49 506
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	320 173	301 264

	Maa	Ehitised	Kokku
Saldo 01.01.2003	998 000	1 408 682	2 406 682
2003.a. toimunud muutused			
Soetamine	0	404 966	404 966
Arvestatud amortisatsiooni	0	- 16 407	-16 407
Saldo 31.12.2003			
Soetusmaksumus	998 000	1 813 648	2 811 648
Akumuleeritud kulum	0	- 18 683	- 18 683
Jääkmaksumus	998 000	1 794 965	2 792 965
2004.a. toimunud muutused			
Soetamine	12 714 181	902 894	13 617 075
Arvestatud amortisatsiooni	0	- 50 947	- 50 947
Saldo 31.12.2004			
Soetusmaksumus	13 712 181	2 716 542	16 428 723
Akumuleeritud kulum	0	- 69 630	- 69 630
Jääkmaksumus	13 712 181	2 646 912	16 359 093

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu Inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	0	0
2003.a. toimunud muutused		
Soetamine	42 566	42 566
Arvestatud amortisatsiooni	- 3 902	- 3 902
Saldo seisuga 31.12.2003		
Soetusmaksumus	42 566	42 566
Akumuleeritud kulum	- 3 902	- 3 902
Jääkmaksumus	38 664	38 664
2004.a. toimunud muutused		
Arvestatud amortisatsiooni	- 12 770	- 12 770
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	42 566	42 566
Akumuleeritud kulum	- 16 672	- 16 672
Jääkmaksumus	25 894	25 894

Lisa 7 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2004	Tasuda 12 kuu jooksul	Tasuda üle 1 aasta	Intress
AS Hansapank Eesti	1 135 338	203 284	932 054	6 kuu EURIBOR + 2 %
Kokku	1 135 338	203 284	932 054	



Lisa 8 Maksuvõlad

	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaks	195 495	0
Üksikisiku tulumaks	351	0
Sotsiaalmaks	446	
Kokku	196 292	0

Lisa 9 Viitvõlad

	31.12.2004	31.12.2003
Laenu intress	2 933	42 983
Võlad töövõtjatele	500	0
Kokku	3 433	42 983

Lisa 10 Muud kohustused

	Saldo 31.12.2004	Tasuda 12 kuu jooksul
Võlg seotud osapooltele	750 000	750 000
Kokku	750 000	750 000

(seotud osapoolte kohta vt. lisa nr. 15)

Lisa 11 Panditud vara

AS Hansapank Eesti saadud pikaajalise laenu tagatiseks on kinnistu Tartus, Kitsas 8 ja kinnistu Tartus, Raatuse 19.

Lisa 12 Müügitulu

	2004	2003
Tulu hoone rentimisest	384 963	350 770
Tulu vahendustegevusest	497 400	439 372
Kokku	882 363	790 142

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004	2003
Elekter	40 631	40 806
Prügivedu	3 474	2 558
Valve	1 800	1 650
Vesi ja kanalisatsioon	1 460	1 782
Koristus	17 425	2 710
Kokku	64 790	49 506

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

	2004	2003
Panga teenustasud	15 661	410
Konsultatsiooni teenused	15 438	4 000
Maamaks	13 166	5 490
Kindlustused	2 441	2 396



Elekter	0	11 133
Muud kulud	81 870	2 877
Kokku	128 576	26 306

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega**Kohustused:**

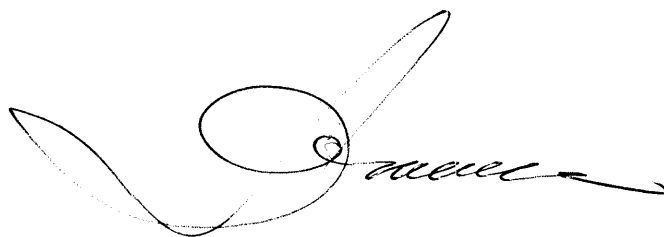
- 1) OÜ Marteburg soetas tütarettevõtte OÜ-u Maltifor osa Mart Avarmaalt 1 500 000.- krooni eest, kes kuulus samaaegselt mõlema ettevõtte juhatusse. Osa müüjale jäädi nimetatud summa seisuga 31.12.2003.a võlgu. 2004 aastal tasuti osa eest 750 000.- krooni ning seisuga 31.12.2004 jäädi võlgu 750 000.- krooni.
- 2) Juhatajaga seotud ettevõtetelt on saadud laenu 2004 aastal 2 500 000.- krooni. Nimetatud laenude intress oli 4 % ning laenud on bilansipäevaks tagastatud.

Nõuded:

- 1) Oü Marteburg laenas juhatajaga seotud ettevõtetele käesoleval majandusaastal 600000.- krooni, intressiga 4 % aastas. Laenud tagastatakse 2005 aastal.

2004.aasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelnevate perioodide jaotamata kasum	450 378.-
2004.a aruandeaasta kasum	15 784 407.-
Jaotamata kasumi jääk pärast 2004.a.majandusaasta aruande kinnitamist	16 234 785.-

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'S' followed by the word 'mees' in a cursive script.

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Marteburg 2004.a. majandusaasta aruande kinnitas ainuosanik oma
otsusega 15. aprillil 2005.a.

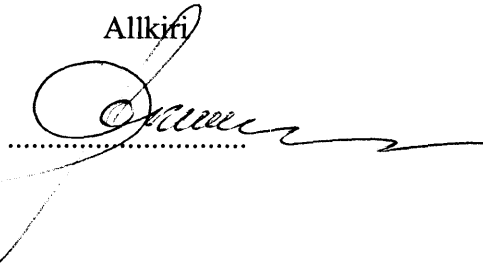
Juhatus:

Kuupäev

Allkiri

Juhataja: Mart Avarmaa

15. 04. 2005.



**OÜ Marteburg osaniku andmed 2004.a. majandusaasta aruande
kinnitamise seisuga**

Osaniku nimi: OÜ Makkle Invest
Osaniku registrikood: 10287907
Osa nimiväärtus: 40 000.- krooni
Osa omandamise aeg: 02.07.2003.a.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Makkle', written in a cursive style.