

22-06-2004

OÜ Korterid

Juriidiline aadress
Äriregistrikood
Telefon
Faks

Ehitajate tee 3 90401 Uuemõisa Ridaia vald
10348402
473 3850
473 3996

2-16
KRISTINA LAISAAR

2003. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2003
Majandusaasta lõpp: 31.12.2003

Põhitegevusala: Tehingud kinnisvaraga



22 -06- 2004

Sisukord

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9-10
Lisa 2 Materiaalne põhivara	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Mitmesugused nõuded	11
Lisa 5 Võlakohustused	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	11-12
Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused	12
Lisa 11 Rahavoogude aruanne	12
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	13
Juhatuse allkirjad 2003. a. majandusaasta aruandele	14
Osanike nimekiri	15



22-06-2004

Tegevusaruanne

OÜ- u Kortered põhitegevusala on tehingud kinnisvaraga.

Aruandeaastal müüdi üks kinnisvarainvesteeringuobjekt, millest saadi tulu 54,8 tuhat krooni.
Müügitulu 5,4 tuhat krooni saadi materjalide müügist.

Juhatus on ühe liikmeline. Juhatajale aruandeaastal töötasu makstud ei ole.

Osaühingul põhitöökohaga töötajaid ei ole. Lepingulisele töötajale on makstud töötasu 6 000 krooni.

2004. aastal jätkab äriühing sama põhitegevusega.



22-06-2004

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ- u Korterid juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ- u Korterid finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 26.03.2004 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Juhatuse hinnangul on äriühing OÜ Korterid jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

:

OÜ Korterid juhatuse liige:

Jaak Kanepi isikukood 35307284711

Haapsalus, 26. märtsil 2004. a.

.....
Jaak Kanepi
juhatuse liige

Bilanss
(kroonides)

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

22-06-2004

31.12.2003 31.12.2002 Lisa

AKTIVA (vara)

Käibevara

Raha ja pangakontod	915	16	
Ostjate tasumata summad	7 170	7 170	4
Nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	0	27 100	4,9
Intressid	7	13	
Tulevaste perioodide kulud	239	237	
Tooraine ja materjal	0	12 173	8
Käibevara kokku	8 331	46 709	
Põhivara			
Pikaajalised nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	25 000	0	4,9
Kinnisvarainvesteeringud	197 904	306 579	2,3
Põhivara kokku	222 904	306 579	
Aktiva (vara) kokku	231 235	353 288	

PASSIVA (kohustused ja omakapital)

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlad emattevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	154 611	308 611	5,9
Viitvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamaksed)			
Võlad töövõtjatele	4 336	3 717	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku	4 341	3 722	
Lühiajalised kohustused kokku	158 952	312 333	
Kohustused kokku	158 952	312 333	

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	6
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide kahjum	-3 045	-21 824	10
Aruandeaasta kasum	31 328	18 779	10
Omakapital kokku	72 283	40 955	
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	231 235	353 288	



22-06-2004

Kasumiaruanne

(kroonides)

	31.12.2003	31.12.2002	Lisa
Müügitulu	5 416	31 950	7
Muud äritulud	54 708	0	3
Kaubad, materjal ja teenused	12 173	960	8
Muud tegevuskulud	4 612	3 583	
Tööjõu kulud			
palgakulu	6 000	6 000	
sotsiaalmaksud	1 980	1 980	
puhkusekohustus	619	625	
töötuskindlustusmaks	36	36	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 383	0	3
Ärikasum	31 321	18 766	
Muud finantstulud ja -kulud	7	13	
Kasum majandustegevusest	31 328	18 779	
Aruandeaasta puhaskasum	31 328	18 779	



22-06-2004

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2003	2002	Lisa
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	31 328	18 766	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 383	0	3
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	-54 708	0	3
Intressitulu	-7	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 284	-23 467	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	619	222	
Kokku rahavood äritegevusest	-101	-4 479	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-200 000	
Kinnisvarainvesteeringute müük	1 000	0	3, 11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 000	-200 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	200 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	200 000	
Rahavood kokku	899	-4 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	4 495	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	899	-4 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	915	16	

22-06-2004

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2001	40 000	4 000	-21 824	22 176
Aruandeaasta puhaskasum			18 779	18 779
31.12.2002	40 000	4 000	-3 045	40 955
31.12.2002	40 000	4 000	-3 045	40 955
Aruandeaasta puhaskasum			31 328	31 328
31.12.2003	40 000	4 000	28 283	72 283



Raamatupidamise aastaaruande lisad

22-06-2004

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

ÕÜ Korterid 2003. a. 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 Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

ÕÜ Korterid kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 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 kinnistud (lõpetamata ehitised ja maa) ümber kinnisvarainvesteeringuks (vt. lisa 5).

Raha ja selle ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 % aastas, maad ei amortiseerita.

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real *Põhivara kulum ja väärtuse langus*.

Kinnistu koosseisus olevad lõpetamata ehitised, mida edasi ehitama ei hakata, kajastuvad bilansikirjel *Kinnisvarainvesteeringud* (vt. lisa 3).

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulusi. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.



22-06-2004

Seotud osapooled

OÜ- u Kortered aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Rahavoogude aruanne

OÜ- u Kortered rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit

- mitterahaliste majandustehingute mõjuga,
- äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega,
- investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2003. a. ja aruande koostamispäeva 26. märts 2004. a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitus	Maa	Kokku
Seisuga 31.12.2002	225 489	81 090	306 579
Ümberklassifitseeritud			
kinnisvarainvesteeringuks	225 489	81 090	306 579
Seisuga 31.12.2003	0	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Lõpetamata ehised	Kokku
Seisuga 31.12.2002	0	0	0
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	81 090	225 489	306 579
Jääkmaksumus 01.01.2003	81 090	225 489	306 579
Müüdud kinnisvarainvesteering	20 790	85 789	106 579
Amortisatsioonikulu	0	3 383	3 383
Müüdud kinnisvarainvesteeringu kulum	0	1 287	1 287
Jääkmaksumus 31.12.2003	60 300	137 604	197 904

Aruandeaastal müüdi kinnisvarainvesteering, mille jääkmaksumus oli 105 292 krooni., müügihind 160 000 krooni ja müügitulu 54 708 krooni.

Osaühingul on seisuga 31.12.2003 üks kinnisvarainvesteering, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mille koosseisu kuulub pooleliolev 18-krt elamu.

Lisa 4 Mitmesugused nõuded

	31.12.2003			31.12.2002			22.06.2004
	nõue	s.h.pikaaja-	s.h.lühiaja-	nõue	s.h.lühiaja-	Makse-	Intressi-
		line osa	line osa		line osa	tähtaeg	määr
<u>Emaettevõtja ja teised konsolideerimisgrupi ettevõtjad</u>							
Kinnisvara müük	25 000	25 000	0	0	0	08.12.2005	0
Tasumata arved	0	0	0	27 100	27 100		
Kokku		25 000	0		27 100		
<u>Eraisik</u>	0	0	0				
Korteri müük	7 170	0	7 170	7 170	7 170		

Lisa 5 Võlakohustused

	31.12.2003	31.12.2002	Maksetähteg	Intressimäär
<u>Emaettevõtja ja teised konsolideerimisgrupi ettevõtjad</u>				
Laen	154 611	308 611	määramata	0

Lisa 6 Osakapital

Osakapitali suurus on 40 000 krooni ja 100% omanik on OÜ HMP Invest.

Lisa 7 Müügitulu

Müügitulu 5 416 krooni (2002. a. 31 950) on saadud materjalide müügist kohalikult turul.

Lisa 8 Kaubad, materjalid ja teenused

	2003	2002
Müüdnud materjal	6 237	960
Mahakantud materjal	5 936	0
Kokku	12 173	960

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Ostetud ja müüdnud materjalid ning teenused seotud osapooltega

Seotud osapool	2003	2002	
	Ost	Ost	Müük
AS Uuemõisa Invest	1 200	600	20 000
OÜ Kaare Vara	0		7 100
Kokku	1 200	600	27 100

Saldod seotud osapooltega

Tallinna Linnavalitsus
Registrikontroll
SISSE TULNUD

Seotud osapool	Nõuded		Kohustused	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
AS Uuemõisa Invest - tasumata arve	0	20 000	0	0
AS Uuemõisa Invest - laen	0	0	154 611	308 611
AS Uuemõisa Invest - kinnisvara müük	25 000	0	0	0
OÜ Kaare Vara - tasumata arve	0	7 100	0	0
Kokku	25 000	27 100	154 611	308 611

OÜ Kortered müüs AS- le Uuemõisa Invest kinnisvarainvesteeringu müügihinnas 160 000 krooni (kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus 105 292 krooni).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused*Ettevõtte tulumaks*

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003. a moodustab 28 283 (31.12.2002. a. kahjum 3 045) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 9 937 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 18 346 krooni.

Lisa 11 Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes realt *Kinnisvarainvesteeringute müük* on elimineeritud mitterahaline tasumine müüdud kinnisvarainvesteeringu eest summas 150 000 krooni (vt. lisa 3, 4 ja 9).



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD

22-06-2004

OÜ- u Kortered juhatus teeb ettepaneku jaotada 2003 aasta puhaskasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide kahjum	-3 045
Aruandeaasta kasum	31 328
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	28 283



Juhatuse allkirjad 2003. a. majandusaasta aruandele

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TUINUD

22-06-2004

OÜ-u Korterid 2003. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 26.märtsil 2004. a.

OÜ- u Korterid juhatuse liikmed:

Jaak Kanepi

isikukood 35307284711



Jaak Kanepi
juhatuse liige

Tallinna Linnastatistikakeskus
Registrieskand
SISSE TULNUD

22-06-2004
L I S A

2003.a. AASTAARUANDELE

OÜ K O R T E R E D O S A N I K E N I M E K I R I

Osakapitali suurus 40 000.00 (nelikümmend tuhat) EEK (eesti krooni).

OSANIK	OSA NIMIVÄÄRTUS
OÜ HMP INVEST Registrikood 10048516 Karja 27 A 90501 Haapsalu	40 000.00



Jaak Kanepi
Juhataja

22-06-2004

OÜ KORTERED

AINUOSANIKU OTSUS

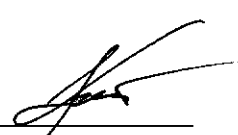
Haapsalu

2004 märts 26

Ainuosanik OÜ HMP Invest, mida esindab juhataja Koit Uus, tegi järgmised otsused 2003.a. aastaaruande ja bilansi kinnitamise kohta.

1. 2003.a. aastaaruande ja bilansi kinnitamine.

- 1.1 Kinnitada OÜ-u Korterid 2003.a. aastaaruanne ja bilanss tasakaalus 231 235 krooni, kasumiga 31 328 krooni.
- 1.2 Jätta 2003.a. kasum 31 328 krooni eelmiste perioodide kahjumi katteks.



Koit Uus
Ainuosaniku
OÜ-u HMP Invest seaduslik esindaja