

MAJANDUSAASTA ARUANNE

30-04-2003

Ettevõte

AS PINTARO

Handwritten signature

Registrikood

10170186

Aadress

*Kadaka tee 56A
Tallinn*

Majandusaasta algus

01. jaanuar 2002

Majandusaasta lõpp

31. detsember 2002

Telefon

6512938

Faks

6550120

Põhitegevusala

Kinnisvara haldamine

Juhataja

Margus Juksar

Nõukogu esimees

Jaanus Otsa

Nõukogu liikmed

Martin Krupp

Mart Juksar

Audiitor

Anne Aigro

AS Pintaro registrikood 10170186



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-04-2003

Aruanne koosneb järgmistest osadest:

1. Tegevusaruanne

2. Raamatupidamise aastaaruanne

.....

2.1. Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruande juurde

2.2. Bilanss

2.3. Kasumiaruanne

2.4. Rahavoogude aruanne

2.5. Omakapitali muutuste aruanne

2.5. Raamatupidamise aastaaruande lisad 1 - 7

3. Kasumi jaotamise ettepanek

4. Sündmused majandusaasta aruande koostamise kuupäevast kuni aruande kinnitamiseni.

5. Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2002.majandusaasta aruandele

6. Audiitori järeldus-otsus

AS Pintaro registrikood 10170186



3

registriosakonnas
SISSE TULNUD

30-04-2003

TEGEVUSARUANNE

.....

2002.aasta tegevuseks oli hoone rentimine ja haldamine. 2003.aastal jätkatakse hoone rentimist ja haldamist.

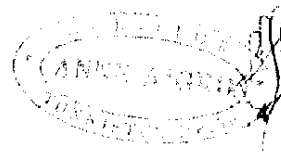
Investeeringud 2002.aastal - kinnistu sadeveekanalisatsiooni väljaehitamine. Töödest jäi teostamata objekti asfalteerimine, mis on kavandatud 2003.aastal.

AS Pintaro juhatusel on 1 liige, nõukogu koosneb 3 liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Töötajate arv aktsiaseltsis - 2 töötajat. Töötasu maksti 96000 krooni.

2002.aastal on Tallinna Linnakohtu registriosakonnale esitatud taotlus aktsiaseltsi ümberkujundamiseks osaühinguks. Aastaruande koostamise hetkel 20.02.2003.a. ei ole registrikannet ümberkujundamise kohta tehtud.

Margus Juksar
juhatuse liige

AS Pintaro registrikood 10170186



JUHATUSE DEKLARATSIOON RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.04.2003

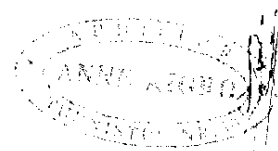
AS Pintaro juhatus on koostanud koostöös aktsiaseltsi raamatupidaja Kersti Markusega 2002.a.raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt aktsiaseltsi vara, kohustusi ja majandustegevuse tulemust.

Kõik aruandeperioodil toimunud tehingud on raamatupidamises kajastatud.

Aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid vahemikus bilansi kuupäevast 31.detsembrist 2002.a. kuni aruande koostamise kuupäevani 20.veebruar 2003.a.

Aktsiaselts Pintaro on raamatupidamiskohustuslasena jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Margus Juksar
juhatuse liige



AS Pintaro registrikood 10170186

30-04-2003

5

B I L A N S S

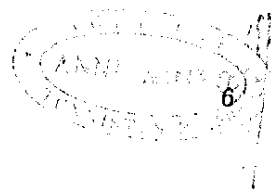
EEK

	31.12.2002.a.	31.12.2001.a.
AKTIVA		
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	76519	130044
Nõuded ostjate vastu	388667	348688
Ettemaksed	148583	130349
Tulevaste perioodide kulud	148583	130349
KÄIBEVARA KOKKU (lisa 1)	613769	609081
PÕHIVARA		
Kinnisvarainvesteeringud	52030041	0
Maa (soetusmaksumuses)	3079340	0
Ehitised (soetusmaksumuses)	53652497	0
Ehitiste kulum	-4701796	0
Materiaalne põhivara	1398533	58031670
Maa (soetusmaksumuses)	0	3079340
Rajatised (soetusmaksumuses)	128200	29500
Ehitised (soetusmaksumuses)	0	53652497
Masinaid ja seadmed (soetusmaksumuses)	1270333	1270333
Põhivara akumuliseeritud kulum	-1171060	-4304511
Rajatised	-23949	-20273
Ehitised	0	-3628746
Masinaid ja seadmed	-1147111	-655492
POHIVARA KOKKU (lisa 2)	52257514	53727159
AKTIVA (VARAD) KOKKU	52871283	54336240
PASSIVA		
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused	3864379	5156866
Pikaajal. pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	3864379	5156866
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	0	841568
Võlad tarnijatele	331986	322162
Muud lühiajalised võlad	630000	663000
Võlad ematöötajatele	420000	440000
Võlad sidusettevõtjatele	210000	223000
Maksuvõlad	158575	158188
Viitvõlad	15406	0
Võlad töövõtjatele	12726	0
Muud viitvõlad	2680	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU (lisa 3)	5000346	7141784
Pikaajalised kohustused	27792337	30507328
Pikaajalised pangalaenud	27792337	30507328
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU (lisa 4)	27792337	30507328
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	14370000	14370000
Kohustuslik reservkapital	377400	147730
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	-2424077
Aruandeaasta kasum	5331200	4593475
OMAKAPITAL KOKKU	20078600	16687128
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	52871283	54336240

Margus Juksar
 juhatuse liige

SISSE TULNUD

30 -64- 2603



.....

EEK

	2002	2001
Realiseerimise netokäive (lisa 5)	12957382	12806279
Realiseeritud teenuste kulu (lisa 6)	5305609	5345434
BRUTOKASUM	7651773	7460845
Üldhalduskulud (lisa 7)	166497	184623
Muud ärikulud	2	1
ÄRIKASUM	7485274	7276221
Finantstulud	132	0
Finantskulud	2154206	2682746
Kahjum valuutakursi muutusest	7076	14738
Intressikulud	2147130	2668008
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	5331200	4593475
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST	5331200	4593475
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	5331200	4593475

Margus Juksar
juhatuse liige

ear
e

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be 'M. H. C.' followed by a long horizontal stroke.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

EEK

	2002.a.	Korrigeerit. 2001.a.	2001.a.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum	7485274	7276221	7276221
Põhivara kulum	1568345	1567029	1567029
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-899780	-39582	-39582
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25617	-948565	-948565
Makstud intressid	-2146998	-2668008	-2682746
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	6032458	5187095	5172357
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetus	-98700	0	0
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-98700	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud lühiajalised laenud	630000	663000	663000
Lühiajaliste laenude tagasimaksed	-663000	0	0
Pangalaenude tagasimaksed	-4007478	-5737213	-5737213
Makstud dividendid	-1939728	0	0
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-5980206	-5074213	-5074213
RAHAVOOD KOKKU	-46448	112882	98144
Raha perioodi alguses	130043	31900	31900
Valuutakursside muutuste mõju	-7076	-14738	0
Raha perioodi lõpus	76519	130044	130044

Margus Juksar
juhatuse liige



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

.....

EEK

	Aktσια- kapital	Reserv- kapital	Eelm. per. jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo 01.01.2001	14370000	0	-3753650	1477303	12093653
Aruandeperioodi puhaskasum				4593475	
Reservkapitali suurendamine		147730		-147730	
Eelm.per.kahjumite katmine			1329573	-1329573	
Saldo 31.12.2001	14370000	147730	-2424077	4593475	16687128
Saldo 01.01.2002	14370000	147730	-2424077	4593475	16687128
Aruandeperioodi puhaskasum				5331200	
Reservkapitali suurendamine		229670		-229670	
Eelm.per.kahjumite katmine			2424077	-2424077	
Makstud dividendid				-1939728	
Saldo 31.12.2002	14370000	377400	0	5331200	20078600

Vastavalt AS Pintaro põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 10.900.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 43.600.000 krooni. Aktsiakapital on jagatud 1000 kroonise nimiväärtusega nimelisteks aktsiateks.

AS Pintaro aktsiakapital seisuga 31.12.2002.a. summas 14.370.000 krooni, 14370 aktsiat. 2002.aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud. Dividende maksti 1939728 krooni.

Osalus seisuga 31.12.2002.a.:

OÜ Crimex Capital, Tallinn 9580 aktsiat osalus 66,67%

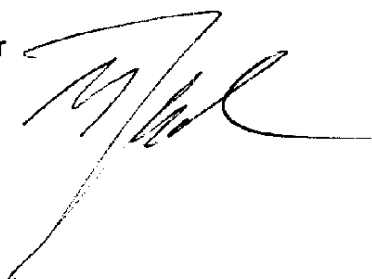
OÜ Crimex Capital aktsiad on koormatud kasutusvaldusega:

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 4790 aktsiat leping 30.04.2002

Sulevimägi OÜ 4790 aktsiat leping 08.07.2002

OÜ Rademar, Tallinn 4790 aktsiat osalus 33,33%

Margus Juksar
juhatuse liige



AS Pintaro registrikood 10170186

30-04-2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUS-MEETODID JA HINDAMISALUSED

AS Pintaro raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustes, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Pintaro on kasumiaruande koostamisel kasutanud raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

KÄIBEVARA

Lisa 1

Ostjate poolt tasumata arved seisuga 31.12.2002 summas 388667 krooni on rentnikele esitatud detsembrikuu kommunaalmaksete arved maksutähtajaga jaanuar 2003.a.

Tulevaste perioodide kulud koosnevad :

- ettemakstud parkla rendimaks ja rendimakselt arvestatud käibemaks
- varakindlustusmaks, mis kantakse perioodikuludesse igakuiselt, tasumine kindlustusfirmale toimub osamaksetena.

PÕHIVARA

Lisa 2

	Soetus- maksumuses 01.01.02	Kulum seisuga 01.01.02	Soetamine 2002.a.	Arvest. kulum 2002.a.	Soetus- maksumuses 31.12.02	Kulum algusest 31.12.02	Jääkväärtus seisuga 31.12.02
Kinnisvara- investeering	56731837	-3628746	0	-1073050	56731837	-4701796	52030041
Maa	3079340	0	0	0	3079340	0	3079340
Ehitised	53652497	-3628746	0	-1073050	53652497	-4701796	48950701
Materiaalne põhivara	1299833	-675765	98700	-495295	1398533	-1171060	227473
Rajatised	29500	-20273	98700	-3676	128200	-23949	104251
Seadmed	1270333	-655492	0	-491619	1270333	-1147111	123222
KOKKU	58031670	-4304511	98700	-1568345	58130370	-5872856	52257514

Kinnistu aadressil Kadaka tee 56A on aktsiaselts Pintaro bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna soetusmaksumuse meetodil. Kinnistule on sõlmitud pikaajaline kasutusrendileping. Maad ei amortiseerita, hoonelt arvestatakse kulumit 2% aastas.

Materiaalne põhivara on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, eraldi on arvestatud akumulatsioonid põhivara kulum. Kulum on arvestatud lineaarsel meetodil.

Kasutatud kuluminormid: rajatised 8%, seadmed 38,7%.

Arvestusperioodil on kapitaliseeritud Kadaka tee 56A sadeveekanaliseerimise projektoormis- ja ehitustööd summas 98700 krooni, kuluminorm 8%.

AS Pintaro registrikood 10170186

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

30-04-2003 Lisa 3

Hankijatele tasumata arved.

Hankijatele tasumata arved summas 331986 krooni on detsembrikuu teenused hankijatelt.
 Arvete tasumise tähtaeg 2003.aasta.

Tehingud seotud osapooltega:

	emaettevõtte	sidusettevõtte
2002.aastal tagastatud laenu EEK	440000	223000
2002.aastal saadud laenu EEK	420000	210000
Laenuintress 8%.		

Arvestatud ja tegelikult tasutud maksud.

Maksuvõlad summas 158575 krooni on detsembrikuus arvestatud maksud tasumistähtajaga jaanuar 2003. Arvestusperioodil maksuintressi kohustust ei tekkinud.

2002.aastal arvestatud ja tasutud maksud kroonides:

	saldo 01.01.02	arvestatud maksud	tasutud maksud	saldo 31.12.02
Käibemaks	133939	1494912	1474798	154053
- käibemaks müügil		2180849		
- sisendkäibemaks		685937		
Isikutulumaks	10686	20627	29501	1812
Sotsiaalmaks	13563	29040	39963	2640
Sotsiaalmaksu vahekonto (järgm.periood)	0	2640	0	2640
Töötuskindlustusmaks	0	1220	1150	70
Töötuskindl.maksu vahekonto (järgm.periood)	0	40	0	40
Maamaks	0	16913	16913	0
KOKKU 2002.a.	158188	1565392	1562325	161255

Viitvõlad.

Arvestatud detsembrikuu töötasu töövõtjatele summas 8000 krooni ja puhkusereserv koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga summas 4726 krooni.

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Lisa 4

	Saldo 31.12.02	Tasumine järgneval perioodil	Pikaajaline osa
Laen Hansapangast - valuuta EUR	2023228	246978	1776250
Laenusumma arvestatud EEK	31656715	3864378	27792337

Laenu tagastamise tähtaeg on 17.10.2009.a. Intress 6 kuu Euribor + marginaal 2,6%.
 2002.aastal tasutud pangalaenu 256124 EUR (4007479 EEK).
 Pangalaenu tagatis: I jrk.hüpoteek kinnistule aadressil Kadaka tee 56A, Tallinn.

Margus Juksar
 juhatuse liige



AS Pintaro registrikood 10170186

REALISEERIMISE NETOKÄIVE

Lisa 5

Aktsiaselts Pintaro realisatsioon on A-Selverilt saadav kaubamaja-rent ja kommunaalkulude müügiarved. 2002.a. realisatsioonist summas 12.957.382 krooni moodustab renditulu 9.909.744 krooni ja kommunaalmaksete arvete tulu 3.047.638 krooni.
 Käibe deklareerimisel arvestatud 2002.aasta netorealisatsioonist maha A-Selveri ettemaks summas 841.567 krooni (deklareeritud käive 2002.aastal 12.115.815 krooni).

REALISEERITUD TEENUSTE KULU

Lisa 6

	EEK	
	2002.a.	2001.a.
Kütte-, vee- ja elektrikulu	2607177	2492655
Remondi- ja hoolduskulud	272738	398138
Halduskulud	320000	360000
Rendikulud	494555	472022
Materiaalse põhivara kulum	1568345	1567029
Maamaks	16913	33936
Kindlustuskulud	25881	21654
KOKKU	5305609	5345434

ÜLDHALDUSKULUD

Lisa 7

	EEK	
	2002.a.	2001.a.
Tööjõukulud	132886	137410
Muud kulud	33611	47213
KOKKU	166497	184623

Margus Juksar
 juhatuse liige





12

AS Pintaro registrikood 10170186

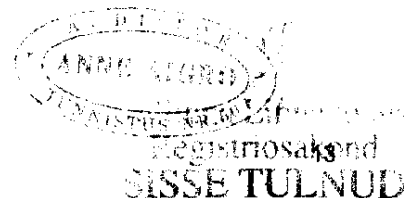
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEKTallinn Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-04-2003

Aktsiaselts Pintaro juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku puhaskasumi
jaotamiseks:

2002.a.puhaskasum EEK	5331200
selest	
kohustusliku reservkapitali fondi	267000
dividendideks	600000
jaotamata kasum	4464200

Margus Juksar
juhatuse liige



AS Pintaro registrikood 10170186

Sündmused majandusaasta aruande koostamise kuupäevast aruande kinnitamiseni. 30-04-2003

Aruande koostamise kuupäeval 20.veebruaril 2003.a.ei olnud Aktsiaselts Pintaro osaühinguks ümberkujundamise kannet tehtud. Tallinna Linnakohtu registriosakonna kanne ümberkujundamise kohta on tehtud 4.märtsil 2003.a.:

Ärinimi: Osaühing Pintaro
Registrikood: 10170186
Osakapital: 14370000 EEK
Aadress: Kadaka tee 56A, Tallinn 12915

Nõukogu ja juhatuse liikmete allkirjad AS Pintaro 2002.a. majandusaasta aruandele.

Juhatus on koostanud AS Pintaro 2002.a. majandusaasta aruande 20.veebruaril 2003.a. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

AS Pintaro 2002.a. majandusaasta aruanne (bilanss mahus 52.871.283 krooni, kasum 5.331.200 krooni) on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 17.märtsil 2003.a. ning millele on alla kirjutanud kõik nõukogu ja juhatuse liikmed.

Allkirjad:

Jaanus Otsa
nõukogu esimees

"17." 03 2003.a.

Martin Krupp
nõukogu liige

"17." 03 2003.a.

Mart Juksar
nõukogu liige

"17." 03 2003.a.

Margus Juksar
juhatuse liige

"17." 03 2003.a.

Audiitori järeldusotsus AS Pintaro aktsionäridele

3 D -04- 2603

Olen auditeerinud AS Pintaro 31.12.2002.a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse 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 olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt AS Pintaro finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn
12.03.2003

Anne Aigro
Vannutatud audiitor
tel. 6 459 060
050 18 532

