

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo
Võru 3, 50111 Tartu
reg. nr 10695026
tel/fax 07 343 762

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29-05-2003

14 lu 28412

huvit

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2002

Majandusaasta lõpp
31.12.2002

Põhitegevusala:
Kinnisvara vahendus ja haldusteenused



29 -05- 2003

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aruandele	4
Raamatupidamisbilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud	
arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 1 Antud pikaajalised laenud	10
Lisa 2 Materiaalne põhivara	10
Lisa 3 Kapitalirent	10
Lisa 4 Maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised võlad	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Realiseerimise netokäive	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Majandusaasta kasumi jaotamise aruanne	12
Juhatuse allkirjad 2002.a.majandusaasta aruandele	13

29-05-2003

TEGEVUSARUANNE

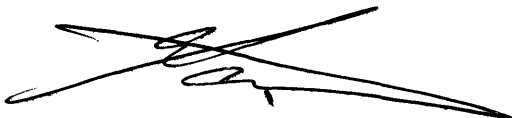
.....

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo põhitegevus oli aruandeaastal kinnisvara rendi ja ostu-müügi vahendus ning haldustegevus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel majandusaastal, põhitegevusena haldamine.

Teenuseid osutati 2002.a. Eesti Vabariigis.

Töötajate palga üldsumma oli 10 324 krooni, keskmine töötajate arv 2. Alates 2002.a. märtsikuust töötajaid Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s ei ole.

Juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Samuti ei maksta nende ametist lahkumisel hüvitist.



29-05-2003

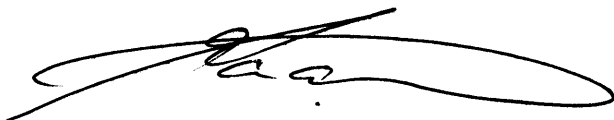
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 11 toodud OÜ Tartu Kinnisvarabüroo 2002. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ Tartu Kinnisvarabüroo on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Eero Saar
Juhatuse liige



Meelis Karu
Juhatuse liige

29-05-2003

Raamatupidamisbilanss
(kroonides)

	31.12.02	31.12.01	Lisa	
Aktiva (varad)				
<u>Käibevara</u>				
Raha ja pangakontod	46 402	24 603		
<i>Nõuded ostjate vastu</i>				
Ostjate tasumata summad	3 900	0		
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-1 900	0		
Nõuded ostjate vastu kokku	2 000	0		
<i>Viitlaekumised</i>				
Muud viitlaekumised	283	0		
<i>Ettemaksed</i>				
Tulevaste perioodide kulud	436	0		
Käibevara kokku	49 121	24 603		
<u>Põhivara</u>				
Muud pikaajalised nõuded	19 600	0	1	
<i>Materiaalne põhivara</i>				
Ehitised	380 036	0		
Masinad ja seadmed	31 599	12 441		
Akumuleeritud põhivara kulum	-9 941	-1 870		
Materiaalne põhivara kokku	401 694	10 571	2, 3	
Põhivara kokku	421 294	10 571		
AKTIVA KOKKU	470 415	35 174		
Passiva (kohustused ja omakapital)				
<u>Lühiajalised kohustused</u>				
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgm. per-l	44 488	0	3, 5	
Võlad tarnijatele	6 677	1 245		
Maksuvõlad	885	3 027	4	
<i>Viitvõlad</i>				
Võlgnevus töövõtjatele	0	3 011		
Muud viitvõlad	206	0		
Lühiajalised kohustused kokku	52 257	7 283		
<u>Pikaajalised kohustused</u>			5	
Laenud ja kapitalirendi kohustused	236 293	0		
Pikaajalised kohustused kokku	236 293	0		
Osakapital osaühingus	40 000	40 000	6	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-12 109	0		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 974	-12 109		
Omakapital kokku	181 865	27 891		
PASSIVA KOKKU	470 415	35 174		



29-05-2003

Kasumiaruanne
(kroonides)
SKEEM 1

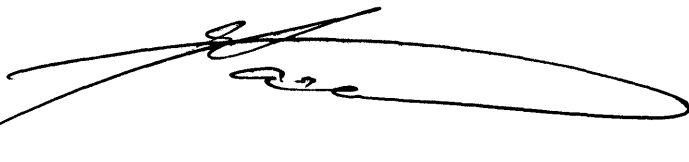
	2002	2001	Lisa
Äritulud			
Müügitulu	191 232	89 150	7
Muud äritulud	35 213	75	8
Äritulud kokku	226 445	89 225	
Ärikulud			
Muud tegevuskulud	48 903	63 876	
Tööjõu kulud	13 782	35 696	
<i>a) palgakulu</i>	<i>10 324</i>	<i>26 844</i>	
<i>b) sotsiaalmaksud</i>	<i>3 458</i>	<i>8 852</i>	
Põhivara kulum	8 280	1 870	
Muud ärikulud	12	14	
Ärikulud kokku	70 977	101 456	
Ärikasum (-kahjum)	155 468	-12 231	
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud	627	122	
Finantskulud			
Intressikulud	2 114	0	
Kasum (-kahjum) majandustegevusest	153 981	-12 109	
Tulumaks	7	0	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	153 974	-12 109	



29-05-2003

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2002	2001
<i>I Rahavood äritegevusest</i>		
Puhaskasum	153 974	-12109
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 280	1 870
Kasum põhivara müügist	-35 209	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 719	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	485	7 283
Kokku rahavood äritegevusest	124 812	-2 956
<i>II Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse põhivara soetus	-249 158	-12 441
Materiaalse põhivara müük	100 000	0
Antud laenud	-20 000	0
Antud laenude tagasimaksed	400	0
Osakapitali sissemaks	0	40 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-168 758	27 559
<i>III Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	72 600	0
Laenude tagasimaksed	-6 855	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	65 745	0
Rahavood kokku	21 799	24 603
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 603	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 799	24 603
Raha ja raha ekvivalentide perioodi lõpus	46 402	24 603



29-05-2003

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 22.09.2001	40 000		40 000
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-12 109	-12 109
Saldo 31.12.2001	40 000	-12 109	27 891
Aruandeperioodi puhaskasum		153 974	153 974
Saldo 31.12.2002	40 000	141 865	181 865



29-05-2003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2002.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamise tavast, Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved")

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse soetamisel kulusse. Eelnevatel aastatel oli põhivara maksumuse alammäär 5000 krooni.

Liisitud (kapitalirendile võetud) põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik kasutusiga.

Liisinglepingust tulenev intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

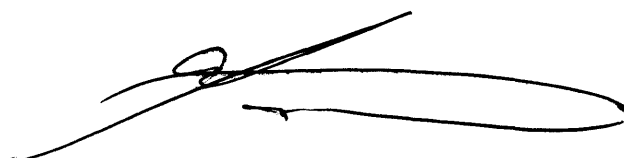
Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 4%
- Masinad ja seadmed 25-50%

Immateriaalset põhivara ettevõtte ei oma.



29-05-2003

Lisa 1 Antud pikaajalised laenud
(kroonides)

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo on andnud pikaajalist laenu järgmiselt:

31.12.2002

	Antud laenud	Laenujääk	Intressimäär (kuus)	Tagasi- maksmise tähtaeg
Laenusaajad				
Muud antud				
pikaajalised laenud	20000	19600	3%	01.06.2005
Kokku antud	20000	19600	x	x
pikaajalised laenud				

Laenu andmisel on sõlmitud notariaalne laenu- ja pandileping. Laenu saaja on seadnud pandi esemeks 1-toalise Tartu kesklinnas asuva korteri.

Lisa 2 Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	-	12 441	12 441
Soetamine	445 036	19 158	464 194
Müük	-65 000	-	-65 000
Soetusmaksumus 31.12.2002	380 036	31 599	411 635
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	-	-1 870	-1 870
Arvestatud kulum 2002.a.	-1 100	-6 971	-8 071
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-1 100	-8 841	-9 941
Jääkmaksumus 31.12.2001	-	10 571	10 571
Jääkmaksumus 31.12.2002	378 936	22 758	401 694

Osa materiaalsest põhivarast on soetatud kapitalirendi tingimustel ja osa pikaajalise laenu arvel.

Lisa 3 Kapitalirent
(kroonides)

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo rendib kapitalirendi tingimustel Tartu linnas asuvat 2-toalist korteriomandit.

Hansa Liising Eesti AS-ga 18.12.2002.a. sõlmitud liisinglepingu kohaselt on OÜ Tartu Kinnisvarabürool liisitud korteriomandi väljaostukohustus 15.12.2007.a. Aruandeperioodil liisingsmakseid ega intresse ei ole veel tasutud. Intressimaksed on seotud EURIBORIGA. Kapitalirendil oleva põhivara soetusmaksumuse võlgnevus on 215 036 kr, sellest 14 713 kr. kuulub tagasimaksmisele järgneval aruandeperioodil.



29-05-2003

Lisa 4 Maksuvõlad
(kroonides)

Maksuliik	31.12.2002			31.12.2001		
	Põhiosa	Intress	Maksuvõlg kokku	Põhiosa	Intress	Maksuvõlg kokku
Üksikisiku tulumaks	878	7	885	719	4	723
Sotsiaalmaks	0	0	0	2244	9	2253
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	51	0	51
Kokku		7	885	3014	13	3027

Lisa 5 Pikaajalised võlad
(kroonides)

31.12.2002

	Laenu saldo	s.h. pikaajaline osa	s.h. lühiajaline osa	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajaline laen krediitiasutusest	65 745	35 970	29 775	10.01.05	11,5%
Kapitalirendi kohustused	215 036	200 323	14 713	15.12.07	8-8,6%

Hansapangaga 10.09.2002.a. sõlmitud laenulepingu tagatiseks on hüpoteek sama laenu eest ostetud 1-toalisele Tartu linnas asuvalle korteriomandile.

Lisa 6 Osakapital
(kroonides)

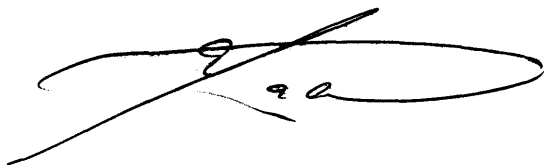
Tartu Kinnisvarabüroo OÜ osakapital nimiväärtuses on 40 000 kr.

Lisa 7 Käive
(kroonides)

Realiseerimise netokäive 2002.a. oli 191 232 kr. Käive toimus 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 8 Muud äritulud
(kroonides)

	2002.a.	2001.a.
Tulu põhivara müügist	35 209	-
Muud äritulud	4	75

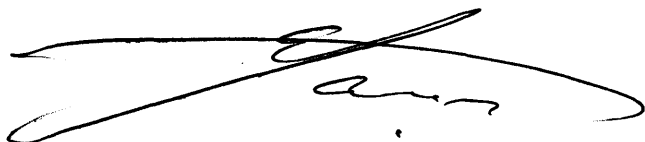


29-05-2003

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

.....

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	-12 109
Aruandeaasta puhaskasum	153 974
1. Eraldised kohustuslikku reservkapitali	7 699
2. Eraldised teistesse reservidesse	0
3. Osanike vahel jaotatav kasumiosa	0
4. Eelmise perioodi kahjumi katmine	-12 109
5. Jaotamata kasum	134 166



29.05.2003

JUHATUSE ALLKIRJAD 2002.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....

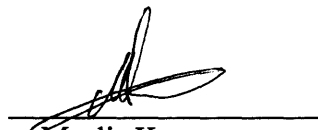
OÜ Tartu Kinnisvarabüroo juhatus on koostanud 2002.a. majandusaasta aruande.

Kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest. Aruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo 2002.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatuse üldkoosoleku poolt 26.05.2003.a. otsusega, allkirjastamine 27.05.2003.a.:



Eero Saar
Juhatuseliige



Meelis Karu
Juhatuseliige

29-05-2003

.....

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo
Võru 3, 50111 Tartu
reg. nr 10695026
tel/fax 07 343 762

OSANIKE NIMEKIRI

Eero Saar
Aadress: Võru 3, Tartu
Isikukood: 37503042766
Osalus 50%

Meelis Karu
Aadress: Võru 3, Tartu
Isikukood: 37105272731
Osalus 50%