

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

10.05.2002

17 ll

JAANA SAKK

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

2001.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2001 ja lõpp 31.12.2001

Ärinimi:	OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA
Äriregistri kood:	10307231
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Telefon:	6 272 600
Faks:	6 272 601
E-maili aadress:	vahendus@uusmaa.ee
Interneti kodulehekülg:	www.uusmaa.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraalane vahendustegevus
Tegevjuht:	Jaanus Laugus
Audiitor:	Toomas Villems
Dokumentide loetelu:	Audiitori järeldusotsus Osanike nimekiri



2002-05-05

MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA JA JUHATUSE DEKLARATSIOON

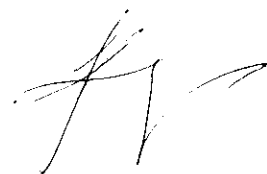
OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA 2001.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande on koostanud ettevõtte juhatus, lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhenditest ja määrustest.

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise aruandest. Majandusaasta aruande koostamisperiood on 01.01.2001 kuni 07.03.2001.

Äriseadustikust lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne näitab 2001. aasta tulemuseks 637 606 krooni puhaskasumit ja bilansi kogusummaks 2 445 027 krooni. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Juhatuse hinnangul on äriühing OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Kinnitame kogu meie käsutuses oleva informatsiooni põhjal järgmist:

- Ettevõtte tegevjuhtidena oleme teadlikud oma vastutusest aastaaruande koostamisel ning sisekontrolli korraldamisel vastavalt raamatupidamist reguleerivatele seadusandlikele aktidele.
- Meil ei ole andmeid majandustehingute kohta, mis oleksid mingil põhjusel jäänud raamatupidamises kajastamata.
- Kõik varad, mis on kajastatud raamatupidamises, olid aruandepäeval ettevõtte omand ja kõik varad, mis olid ettevõtte omanduses aruandepäeval, on kajastatud aastaaruandes.
- Kõik aruandepäeval ettevõttel olnud võlad ja muud kohustused on kajastatud aastaaruandes. Meil ei ole andmeid peale aastaaruandes esitatud oluliste kohustuste, näiteks lahendamata või potentsiaalsete juriidiliste tüliküsimuste kohta.
- Ettevõttel ei ole tuleviku jaoks tegevuskavasid, mis võiksid nõuda varade või kohustuste raamatupidamisväärtuse olulist korrigeerimist.

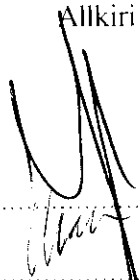
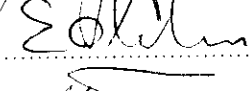


Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

10.05.2002

2001.a. majandusaasta aruande kinnitas OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA juhatuse
üldkoosolek 17.aprillil 2002.a.

17.aprillil 2002 a.. Tallinnas

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatuse esimees:	Ville Jehe		17.04.2002
Juhatuse liige:	Urmas Laur		17.04.2002
Juhatuse liige:	Jaanus Laagus		17.04.2002
Juhatuse liige:	Eero Olander		17.04.2002
Juhatuse liige:	Tanel Tarum		17.04.2002

20.05.2007

SISUKORD

Majandusaasta aruande eessõna ja juhatuse deklaratsioon	lk.	2
Sisukord	lk.	4
Tegevusaruanne	lk.	5
Raamatupidamise aastaaruanne	lk.	7
Bilanss	lk.	7
Kasumiaruanne	lk.	8
Lisad	lk.	9
Lisa 1. Arvestusskeemi või meetodite muudatus	lk.	9
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	lk.	9
Lisa 3. Põhivara	lk.	9
Lisa 4. Kapitalirent	lk.	10
Lisa 5. Antud laenud seotud osapooltele	lk.	11
Lisa 6. Rahavoogude aruanne	lk.	12
Lisa 7. Maksuvõlad	lk.	13
Lisa 8. Omakapitali liikumise aruanne	lk.	13
Lisa 9. Neto realiseerimiskäive	lk.	13
Kasumi jaotamise aruanne	lk.	14
Majandusaasta aruande allkirjad	lk.	15
Audiitori järeldusotsus		
Osanike nimekiri		

TEGEVUSARUANNE

1 p 05-2002

OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA moodustab ühe osa loodud UUS MAA Kinnisvaragrupist lisaks UUS MAA Kinnisvarahalduse OÜ-le ja UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ-le.

Kinnisvarabüroo UUS MAA osutas 2001. aastal järgmiseid teenuseid:

- maaklerteenused
- kinnisvaraalne konsultatsioon
- krediidi konsultatsioon ja väljastamine koostöös krediidiasutustega

2001. aastal õnnestus Kinnisvarabürool UUS MAA oma turuosa säilitada ning olla vahendusteenust pakkuvate kinnisvarabüroode tippkonkurents esimese kolme seas.

Käive tõusis 2001. aastaga võrreldes ca 6,5%, tehingute arv suurenes 22%. Keskmiselt tehti kuus 19,6 kinnisvara vahendustehingut. Vahendustegevuse kasum jäi see aasta tagasihoidlikumaks. Eelkõige põhjustas selle aasta alguses toimunud ümberkolimine uude kontorisse, millega kaasnesid märkimisväärsed kulutused.

Vastavalt aasta alguses kinnitatud strateegilistele eesmärkidele tegeleme aina aktiivsemalt kliendikeskse müügiidee elluviimisega. Oleme saavutanud märgatava sünergia kaastöötajatega informatsiooni vahetamise ja koostöö vallas seoses Uus Maa Kinnisvaragrupi kokku kolimisega.

Koolitustegevus on muutunud regulaarseks ja töötajate osavõtt koolitusest aktiivseks. Kaks korda nädalas on ettevõttes inglise keele täiendõppe kursus, kord nädalas spetsiifiline ametiala koolitustund. Samuti on prioriteediks müügikoolitused maakleritele. Ettevõtte töötajad hindavad teadmiste täiendamise vajalikkust, töökust ning on positiivse ellusuhtumisega.

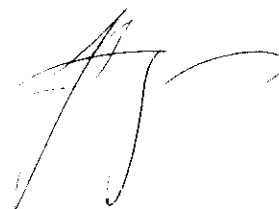
Uus Maa kaubamärgi tuntus on võrreldes eelmise aastaga kasvanud märgatavalt. Emori küsitluse põhjal oleme kindlustanud oma positsiooni, püsid kindlalt nelja tuntuima kinnisvarafirma seas kogu Eestis. Head tulemust on andnud koostöö kirjutava pressiga - artiklite kirjutamine ja regulaarreklaamide avaldamine.

Internet on endiselt efektiivsemaid kanaleid meie ettevõtte tutvustamisel. 40 % kinnisvarabüroo klientidest saab täna esmase informatsiooni meie pakkumiste kohta internetist.

Ettevõtlustegevus aastal 2001:

Kinnisvarabüroo UUS MAA tegevust 2001. aastal iseloomustavad järgmised näitajad:

- tegevdirektori töötasu 2001. aastal 183 273 krooni
- töötajate töötasu üldsummas 1 048 351 krooni
- keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 16 inimest

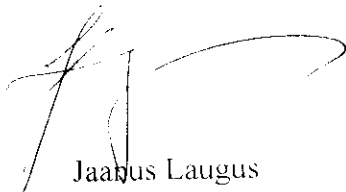


10.05.2002

Ettevõtte strateegilised eesmärgid 2002.aastaks:

1. Töötajatekeskne juhtimissüsteem – oleme eelkõige inimeste äris, mitte asjade äris
 - 1.1 töötajate motiveerimine andmaks endast parimat ettevõtte eesmärkide saavutamiseks
 - iga töötaja isikliku motivatsiooniteguri selgitamine
 - isikliku motivatsiooniteguri teostamine läbi tööalaste eesmärkide
 - 1.2 koostöö töötajatega
 - juhtide motoks on edastada kõik kinnisvaraspetsialisti ametialased teadmised ja oskused maakleriteni
 - 1.3 töötajate suunamise - ja kontrollsüsteemi tõhustamine
 - 1.4 töötajate tunnustamine
2. Suhete parandamine avalikus sektoris
 - aktiivne ja süsteemne lobby avalikus sektoris
 - kõikide ettevõtte töötajate kontaktide realiseerimine
 - avaliku sektori pakkumistele esindusõiguste saavutamine
3. Kinnisvaraarendajate ja suurinvestorite pidev monitooring, järjepideva ülevaate omamine arendajatest ja investorite plaanidest
 - kontakti säilitamine ning pidev lobby uute kontaktide hankimisel
 - meie teenuse vajalikkuse selgitamine arendajatele ja suurinvestoritele
4. Olemasolevate klientide fokuseerimine . Nende olemasolu tähtsuse selgitamine töötajatele
 - prioriteediks on olemasoleva klientuuri säilitamine ning läbi nende uute kontaktide saavutamine

Lugupidamisega



Jaanus Laagus

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

1.11.05-2002

BILANSS

	31.12.01	01.01.01
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod (lisa 6)	1 979 453	2 142 527
Ostjatele laekumata arved	156 708	271 489
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (lisa 2)	-7 080	-10 325
Nõuded ostjate vastu kokku	149 628	261 164
Muud lühiajalised nõuded	0	432
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	36 321	25 418
Käibevara kokku	2 165 402	2 429 541
Põhivara		
Masinad ja seadmed	435 000	682 517
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud	407 313	290 716
Akumuleeritud põhivara kulum	-562 688	-452 577
Materiaalne põhivara kokku (lisa 3, 4)	279 625	520 656
Põhivara kokku	279 625	520 656
AKTIVA KOKKU	2 445 027	2 950 197
PASSIVA		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Tagatiseta võlakohustused	257 140	290 000
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	159 274	107 021
Tagatiseta võlakohustused kokku	416 414	397 021
Hankijate tasumata arved	251 945	206 311
Maksuvõlad (lisa 7)	63 922	107 828
Võlad töövõtjatele	149 387	120 326
Intressivõlad	0	524
Muud viitvõlad	0	2 554
Viitvõlad kokku	149 387	123 404
Lühiajalised kohustused kokku	881 668	834 564
Pikaajalised kohustused		
Mittekonverteeritavad võlakohustused	0	429 880
Pikaajalised kohustused kokku	0	429 880
Kohustused kokku	881 668	1 264 444
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses (lisa 8)	256 300	256 300
Kohustuslik reservkapital (lisa 8)	25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (lisa 8)	643 823	0
Aruandeaasta kasum	637 606	1 403 823
Omakapital kokku	1 563 359	1 685 753
PASSIVA KOKKU	2 445 027	2 950 197

19.05.2002

KASUMIARUANNE

	2001	2000
Äritulud		
Realiseerimise netokäive (lisa 9)	5 688 048	5 345 763
Muud äritulud	507 796	202 152
Äritulud kokku	6 195 844	5 547 915
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 345 642	1 123 923
Mitmesugused tegevuskulud	2 617 144	1 372 332
Tööjõu kulud		
Palgakulu	1 048 669	937 496
Sotsiaalmaksud	350 099	315 366
Töötuskindlustus	403	0
Kulum		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 3, 4)	163 280	205 916
Muud ärikulud	19 808	138 070
Ärikulud kokku	5 545 045	4 093 103
ÄRIKASUM	650 799	1 454 812
Finantstulud		
Kasum valuutakursi muutustest	12 511	19 712
Muud intressi- ja finantstulud	20 947	12 381
Kokku finantstulud	33 458	32 093
Finantskulud		
Intressikulud (lisa 4)	46 637	83 082
Kahjum valuutakursi muutustest	14	0
Kokku finantskulud	46 651	83 082
Kasum majandustegevusest	637 606	1 403 823
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	637 606	1 403 823

10.05.2002

LISAD

Lisa 1. Arvestusskeemi või meetodite muudatused

2001.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Arvestuspõhimõtteid ja aruandluskeeme aruandeaastal ei muudetud.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata nõudesummad olid bilansipäeva seisuga inventeeritud ja hindamisel oli iga arve laekumise tõenäolisust käsitletud eraldi. Vastavalt raamatupidamise seaduse § 34 lõike 2 kohaselt on aruandeaastal kantud kuludesse 2001.aasta arve summas 7 080 krooni. Lootusetu võlgnevusena on maha kantud 1999.a. arve summas 10 325 krooni.

Lisa 3. Põhivara

Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Akumuleeritud kulum
Jääk 01.01.2001	682 517	290 716	-452 577
Sissetulek			
soetamine	0	116 597	
Väljaminekud			
rendilepingu lõpetamine	-247 517		53 168
Majandusaasta kulum	-118 115	-45 165	-163 280
Jääk 31.12.2001	435 000	407 313	-562 688
sama jääkmaksumuses	164 333	115 292	

10.05.2002

Põhivarana on bilansis kajastatud pikaajalise kasutusajaga (üle 1 aasta) varad, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Esemad soetusmaksumusega alla 10 000 krooni kantakse kuludesse ostumomendil.

Masinad ja seadmed amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 20-40 % aastas. Akumuleeritud kulum aasta algul oli 205 720 krooni.

Muu inventar amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 20-40% aastas. Akumuleeritud kulum aasta algul oli 246 857 krooni.

Lisa 4. Kapitalirent

Kapitalirendimaksed

Renditud vara	Soetus- maksumus	Aruandeperioodi maksed		2002 aasta maksed	
		Rendivõla kustutus	Intressid	Rendivõla kustutus	Intressid
Sõiduauto BMW	435 000	77 299	29 568	166 248	8 058
Sõiduauto Honda HRV	247 517	10 279	17 540		
Arvutikomplekt	14 250	2 510	53		
KOKKU	696 767	90 088	47 161	166 248	8 058

Kapitalirendi tingimustel renditud vara kulum

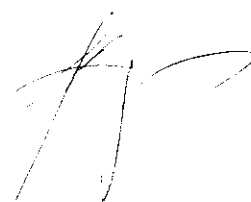
Renditud vara	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum	Sh. aruandeperioodi kulum
Sõiduauto BMW	435 000	270 667	101 500
Sõiduauto Honda HRV	247 517	53 168	16 615
Arvutikomplekt	14 250	10 450	5 700
KOKKU	696 767	334 285	123 815

10.05.2002

Lisa 5. Antud laenud seotud osapooltele

Laenu saaja	Laenu välja- andmise kuupäev	Laenu summa	Intress %-des	Laenu tagastamise kuupäev	Laenu tagastamata jääk seisuga 31.12.01
Uus Maa	15/02/2001	200 000	0%	09/05/2001	0
Kinnisvaragrupp	07/05/1999	92 161	0%	01/05/2002	92 161
Jaanus Laigus					

Laenu andmisel emaettevõtjale on lähtutud Äriseadustiku §159 lõikest 2, mis sätestab, et emaettevõtja 100-protsendilises omanduses olev tütarettevõtja võib anda laenu emaettevõtjale tingimusel, et laenu andmine ei kahjusta tütarettevõtja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.



19.05.2002

Lisa 6. Rahavoogude aruanne

	2001	2000
Rahavood aruandeaasta äritegevusest		
Ärikasumi mõju rahavoogudele		
Ärikasum	650 799	1 454 812
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara amortisatsioon (lisa 3)	163 280	205 916
Korrigeerimine mahakantud põhivara jääkväärtusega	194 348	173 237
Korrigeerimine kapitalirendiga	-194 417	-164 276
Kasum valuutakursi muutustest	12 511	19 712
Kahjum valuutakursi muutustest	-14	0
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	826 507	1 689 401
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest:		
Muutus käibevaras:		
Ostjatele laekumata arved	114 781	-40 785
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 245	-940
Muud lühiajalised nõuded	432	569
Saadud intressid	20 947	12 381
Makstud tulumaks	0	-42 054
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-10 903	-1 881
Muutus käibevaras (v.a. raha ja pangakontod) kokku	122 012	-72 710
Muutus lühiajalistes kohustustes		
Ostjate (tellijate) ettemaksed (sh.käsirahad)	-125 021	-69 020
Hankijate tasumata arved	44 673	94 690
Maksuvõlad	-43 906	-7 483
Võlad töövõtjatele	29 061	24 199
Muud viitvõlad	-2 554	-17 939
Makstud intressid (lisa 4)	-47 161	-84 088
Muutus lühiajalistes kohustustes kokku	-144 908	-59 641
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustes kokku	-22 896	-132 351
Netorahavood aruandeaasta äritegevusest kokku	803 611	1 557 050
Rahavood aruandeaasta investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ostmine (lisa 3)	-116 597	-293 747
Sh. kapitalirendiga	0	261 767
Laenude väljaandmine	-425 000	0
Väljaantud laenude laekumised	425 000	10 000
Netorahavood aruandeaasta investeerimistegevusest kokku	-116 597	-21 980
Rahavood aruandeaasta finantseerimistegevusest		
Tagasi makstud laenud	0	-23 872
Makstud kapitalirenti (lisa 4)	-90 088	-120 462
Dividendi väljamaksmine (lisa 8)	-760 000	-178 102
Netorahavood aruandeaasta finantseerimistegevusest kokku	-850 088	-322 436
Kokku rahajäägi muutus	-163 074	1 212 634
Raha jääk aasta algul	2 142 527	929 893
Raha jääk aasta lõpul	1 979 453	2 142 527

2007

Lisa 7. Maksuvõlad

Maksuvõlad

Maksuliigid	Jaak 31/12/2001	
	Maksuvõlad	sealhulgas
		Maksuviivised
Käibemaks	7 507	5
Sotsiaalmaks	35 487	
Üksikisiku tulumaks	23 622	
Erisoodustuste tulumaks	-2 917	
Erisoodustuste sotsiaalmaks	223	
KOKKU	63 922	5

Lisa 8. Omakapitali liikumise aruanne

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum
Seisuga 01.01.2001	256 300	25 630	0
2000.a kasum			1 403 823
Väljakuulutatud dividend			-760 000
Reservkapitali suurenemine			
Seisuga 31.12.2001	256 300	25 630	643 823

Osakapitali moodustab 1 osa, mille suurus on 256 300 krooni.

Lisa 9. Neto realiseerimiskäive

Riigid	Realiseerimise netokäive	Sealhulgas:				
		elukondliku kinnisvara hindamine	eramute vahendus- teenus	korterite vahendus- teenus	äripindade vahendus- teenus	konsultat- sioonid ja muu teenus
Eesti Vabariik	5 688 048	25 410	1 519 975	2 480 646	1 504 435	157 582
KOKKU	5 688 048	25 410	1 519 975	2 480 646	1 504 435	157 582

105-2002

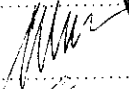
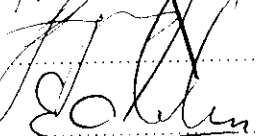
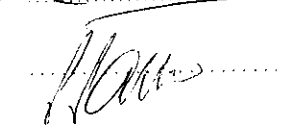
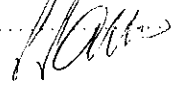
KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

	Aruandeaasta	
	2001	2000
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk aruandeaasta lõpuks	643 823	0
Aruandeaasta puhaskasum	637 606	1 403 823
Kokku jaotamiseks	1 281 429	1 403 823
Dividendide väljamaksmiseks	1 281 429	760 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk, mis kantakse järgmisse aastasse	0	643 823



17.04.2002

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2001.a.majandusaasta aruande allkirjad

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatusesimees:	Ville Jehe		17.04.2002
Juhatuseliige:	Urmas Laur		17.04.2002
Juhatuseliige:	Jaanus Laugus		17.04.2002
Juhatuseliige:	Eero Olander		17.04.2002
Juhatuseliige:	Tanel Tarum		17.04.2002

Tel: +372 2502

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**
31.12.2001.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta

Olen kontrollinud OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 31.12.2001.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Auditeerimiseeskirjaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang 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.

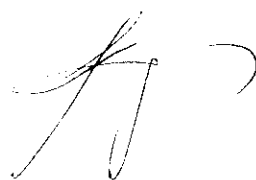
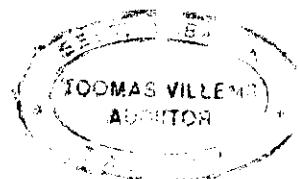
Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus-põhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2001.rahandusaasta finantstulemuseks 637 606 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2001.a. 2 445 027 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 2001.rahandusaasta puhaskasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2001.a.

Tallinnas, 25.märtsil 2002.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

10.05.2002

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri:

Osaniku ärinimi:	OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp
Äriregistri kood:	10234064
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Osalus:	100%

