

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.08.2003

1-21.

Angela Jürgenson

AS Pindi Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2002

Annual Report 2002

Tallinna Linnakohtu
Registri osakond
SISSE TULNUD

30.06.2003

AS Pindi Kinnisvara

Majandusaasta aruanne / Annual Report

Majandusaasta algus / Start of financial year: 1. jaanuar 2002 / January 1, 2002

Majandusaasta lõpp / End of financial year: 31. detsember 2002 / December 31, 2002

Ärinimi / Commercial name: AS Pindi Kinnisvara

Äriregistri kood / Commercial register code: 10677258

Aadress / Address: Estoonia pst 15, Tallinn, 10141

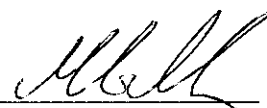
Telefon / Phone: 6 103 900

Faks / Fax: 6 103 901

Põhitegevusala / Main field of activity: kinnisvara müügiesindus, kinnisvara hindamine / real estate sales representations, real estate evaluation services

Tegevjuht / CEO: Mauri Miidla

Audiitorkontroll / Auditor: Mati Nõmmiste - Rimess MRI OÜ



30-06-2003

SISUKORD/ CONTENTS

<u>Tegevusaruanne / Activity Report</u>	4
<u>Juhatuse deklaratsioon / Declaration of the Board</u>	5
<u>Bilanss / Balance Sheet</u>	6-7
<u>Kasumiaruanne / Income Statement</u>	8
<u>Omakapitali aruanne / Report of Equity Capital</u>	9
<u>Rahavoogude aruanne / Cashflow Report</u>	10
<u>Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid / General Accounting Principles</u>	11-12
<u>Lisa 1. Raha ja pangakontod / Cash and Bank Accounts</u>	13
<u>Lisa 2. Nõuded ostjate vastu / Claims Against Purchasers</u>	13
<u>Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad / Stocks and Shares of Subsidiaries</u>	13-14
<u>Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine / Movement in Fixed Assets</u>	15
<u>Lisa 5. Kasutusrent / Operating Lease</u>	15
<u>Lisa 6. Kapitalirent / Capital Lease</u>	16
<u>Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud / Arrears and Advanced Payments of Taxes</u>	16
<u>Lisa 8. Realiseerimise netokäive / Realization Net Turnover</u>	17
<u>Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega / Transactions with Related Parties</u>	17
<u>Audiitori järeldusotsus / Auditor's decision</u>	18
<u>Majandusaasta aruande allkirjad / Signatures of the Annual Report</u>	19
<u>Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek / Profit Allocation Proposal</u>	20



Tegevusaruanne

Activity Report

30-06-2003

Pindi Kinnisvara tegevusalad on:

- kinnisvara ja vallasvara ost, müük, üürimine ja vahendamine;
- kinnisvara ja vallasvara haldamine;
- vallasvara hindamine;
- kinnisvaraalane koolitus.

Möödunud majandusaasta olulisemaks sündmuseks võib lugeda Pindi Kinnisvara aktiivsemat haldusturule sisenemist ning ettevõtte avalike suhete arendamist.

Pindi Kinnisvara positsioneerib ennast turul klassikalise kinnisvarabüroona, kes osutab teenuseid investoritele, kinnisvara müüjatele, ostjatele, üürijatele ja arendajatele. Meie eesmärk on olla usaldusväärne partner kõigile kinnisvaraturul tegutsejatele. Eriliselt pöörame tähelepanu kinnisvara hindamisele, esindusteenusele ja kinnisvara haldusele.

Pindi Kinnisvara peamised arengusuunad on regionaalne laienemine ja teenusearendus.

Järgneval majandusaastal keskendutakse Pindi Kinnisvaras peamiselt intensiivsele arengule, eelkõige ettevõtte siseselt.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti aruandeaastal tasu üldsummas 402 235 krooni.

Pindi Kinnisvara töötas aruandeaasta lõpuks 28 kinnisvaramaaklerit ja 10 kinnisvara hindajat. Lisaks sellele töötab abipersonalina Pindi Kinnisvaras 21 inimest. Kokku seega 59 inimest. Töötasuna maksti 2 501 741 krooni.

Main activity fields of Pindi Kinnisvara are:

- purchase, sale and mediation of real estate and movables;
- management of real estate and movables
- appraisal of movables;
- schooling related to real estate.

Active entering of Pindi Kinnisvara into the real estate management market and development of company's public relations can be considered as the most important events in financial year 2002.

Pindi Kinnisvara is positioning itself as a classical real estate office that provides services to investors, real estate buyers, sellers and developers. Our goal is to be a reliable partner to all real estate market operators. Our special attention is turned to real estate evaluation, representation and administration services.

The main development trends of Pindi Kinnisvara are regional expansion and development of services.

During the next financial year Pindi Kinnisvara will concentrate on intensive internal development of the company.

The total remuneration paid to the Members of the Board and to the Members of the Council in Financial Year amounted to 402 235 EEK.

As of 31 December 2002, AS Pindi Kinnisvara had 59 employees, including 28 brokers and 10 evaluators. In addition to that 21 persons were employed as backoffice personnel. Wages and salaries amounted to 2 501 741 EEK.

Juhatuse deklaratsioon

AS Pindi Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

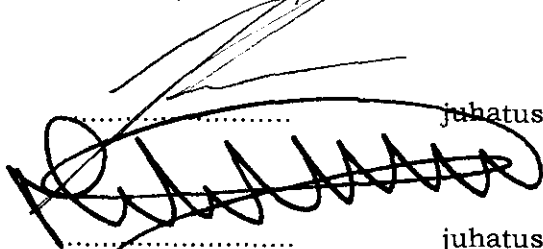
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 13.04.2003 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS Pindi Kinnisvara jätkuvalt tegutssev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2002.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15. 04. 2003.a



juhatuse esimees / Chairman of the Board

Janno Rokk



juhatuse liige / Member of the Board

Malcolm Whitehall

juhatuse liige / Member of the Board

Mauri Miidla

Declaration of the Board

In accordance with the Commercial Code, the Management Board of AS Pindi Kinnisvara has prepared the annual accounts, which present a true and fair view of the assets, liabilities, equity and performance of the company. The annual accounts have been prepared in compliance with the requirements deriving from the Accounting Act and the generally accepted accounting principles.

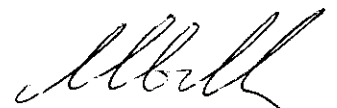
The annual accounts reflect significant events or circumstances, which occurred or became evident between the balance sheet date December 31, 2002 and financial statement authorization date April 13, 2003, and which affect the valuation of assets and liabilities.

Assets and liabilities have been valued on an objective and prudent basis. The preparation of financial statements requires the use of judgments. Our assessments are based on up-to-date information regarding the company's position, future plans and risks up until the financial statement authorization date. The actual outcome of transactions entered into during the financial year or prior years may not coincide with our assessments.

Management deems AS Pindi Kinnisvara to be a going concern.

Management Board confirms annual report of the year 2002 to be truthful and complete.

Tallinn, April 15, 2003



30.06.2003

Pindi Kinnisvara AS
Bilanss**Balance Sheet**

		31.12.2002	31.12.2001
KÄIBEVARA / CURRENT ASSETS			
Raha ja pangakontod / Cash and bank	Lisa 1 / Note 1	2 181 456	1 476 648
Nõuded ostjate vastu / Customer receivables	Lisa 2 / Note 2	698 703	429 567
Ostjatelt laekumata arved / Accounts receivable		698 703	429 567
Mitmesugused nõuded / Other receivables		326 939	277 987
Nõuded tütarettevõtjale / Receivables from subsidiary companies		6 335	-
Muud lühiajalised nõuded / Other receivables		320 604	277 987
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud / Prepaid expenses		28 470	18 767
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud / Other prepaid expenses		28 470	18 767
KÄIBEVARA KOKKU / TOTAL CURRENT ASSETS		3 235 568	2 202 969
PÕHIVARA / NONCURRENT ASSETS			
Pikaajalised finantsinvesteeringud / Long-term financial assets		50 661	-
Tütaretevõtete aktsiad / Shares of subsidiary companies	Lisa 3 / Note 3	50 661	-
Materiaalne põhivara / Noncurrent physical assets	Lisa 4 / Note 4	708 061	731 666
Muu inventar, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses) /			
Other equipment and fixtures (gross carrying amount)		1 183 003	861 879
Akumuleeritud kulum (miinus) / Accumulated depreciation (minus)	-	474 942	- 130 213
PÕHIVARA KOKKU / TOTAL NONCURRENT ASSETS		758 722	731 666
AKTIVA KOKKU / TOTAL ASSETS		3 994 290	2 934 635



30.08.2001

31.12.2002 31.12.2001

PASSIVA / LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY**LÜHIAJALISED KOHUSTUSED / CURRENT LIABILITIES**

Võlakohustused / Short - term loans and notes	99 726	42 527
Tagatiseta võlakohustused / Unsecured debt	52 460	-
Pikaajaliste kapitalirentide tagasimaksed järgmisel perioodil / Current portion of long-term capital lease payments	47 266	42 527
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest / Customer advances for goods and services	606 999	325 001
Võlad hankijatele / Supplier payables	1 410 786	951 518
Hankijatele tasumata arved / Account payable	1 410 786	951 518
Notes payable	-	-
Muud võlad / Other payables	174 200	260 000
Võlad aktsionäridele / Debt to Shareholders	174 200	260 000
Maksuvõlad / Taxes payable	632 588	346 405
Lisa 7 / Note 7		
Viitvõlad / Accrued expenses	563 150	218 518
Võlad töövõtjatele / Payables to employees	376 455	218 518
Muud viitvõlad / Other accrued expenses	186 695	-

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED / TOTAL CURRENT LIABILITIES	3 487 449	2 143 969
--	------------------	------------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED / NONCURRENT LIABILITIES

Pikaajalised võlakohustused / Long- term liabilities	39 497	86 640
Mittekonverteeritavad võlakohustused / Nonconvertible debt	39 497	86 640

PIKAAJALISED KOHUSTUSED / TOTAL NONCURRENT LIABILITIES	39 497	86 640
---	---------------	---------------

KOHUSTUSED KOKKU / TOTAL LIABILITIES	3 526 946	2 230 609
---	------------------	------------------

OMAKAPITAL / OWNER'S EQUITY

Aktsiakapital nominaalväärtuses / Share capital (par value)	400 000	400 000
Reservid / Other restricted reserves	15 200	-
Kohustuslik reserv / Mandatory legal reserve	15 200	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum / Retained earnings	288 826	-
Aruandeaasta kasum (kahjum) / Net profit (loss) for the financial year	- 236 682	304 026

KOKKU OMAKAPITAL / TOTAL OWNER'S EQUITY	467 344	704 026
--	----------------	----------------

PASSIVA KOKKU / TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	3 994 290	2 934 635
---	------------------	------------------



Kasumiaruanne
Skeem 1

Income Statement

	2002	2001
ÄRITULUD / REVENUES		
Realiseerimise netokäive / Net sales Lisa 8 / Note 8	15 840 080	9 632 110
Muud äritulud / Other revenues	1 322 100	259 107
ÄRITULUD KOKKU / TOTAL REVENUES	17 162 180	9 891 217
ÄRIKULUD / EXPENSES		
Kaubad, toore, materjal ja teenused / Materials, supplies	9 028 293	4 387 938
Mitmesugused tegevuskulud / Other operating expenses	3 988 151	2 857 439
Tööjõukulud / Personnel expenses	3 877 323	1 794 821
palgakulu / wages and salaries	2 903 976	1 349 432
sotsiaalmaksud / social security	973 347	445 389
Kulum / Depreciation	346 229	130 213
põhivara kulum ja väärtuse langus / depreciation	346 229	130 213
ÄRIKULUD KOKKU / TOTAL EXPENSES	17 239 996	9 170 411
ÄRIKASUM (-KAHJUM) / OPERATING PROFIT (-LOSS)	-77 816	720 806
FINANTSTULUD / FINANCIAL INCOME	43 606	4 464
kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum tütaretevõtetelt / profit from subsidiary companies	30 661	0
kasum valuutakursi muutusest	60	0
muud intressi- ja finantstulud / other interest and similar income	12 885	4 464
FINANTSKULUD / FINANCIAL EXPENSES	202 472	421 244
kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum tütaretevõtetelt / loss from subsidiary companies	0	408 103
intressikulud / interest expenses	111 002	11 935
kahjum valuutakursi muutustest / foreign exchange losses	0	1 168
muud finantskulud / other financial expenses	91 470	38
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST / PROFIT (LOSS) FROM NORMAL OPERATIONS	-236 682	304 026
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM) /	-236 682	304 026

30.06.2003

Omakapitali aruanne

Report of Equity Capital

	Aktsiakapital / Share Capital	Kohustus- lik reserv- kapital / Mandatory Reserves	Eelm. per- de jaotamata kasum / Retained earnings	Aruande- aasta kasum / Profit of the Financial Year	Kokku / Total
01.01.2001	400 000			0	400 000
2001.a. kasum / profit of 2001				304 026	
31.12.2001	400 000	0	0	304 026	704 026
01.01.2002	400 000	0	0	304 026	704 026
Eelmise perioodi kasum / Retained earnings			304 026	-304 026	
Reservi suurendamine / Into Reserves		15 200	-15 200		
2002.a. kasum / profit of 2002				-236 682	
31.12.2002	400 000	15 200	288 826	-236 682	467 344

Vastavalt AS Pindi Kinnisvara põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400.000 krooni .

Aktsia nimiväärtus on 100 krooni.

In accordance with Foundation Articles the minimum amount of the Share Capital is 400 000 Estonian kroons.

Nominal value of the share is 100 Estonian kroons.



Rahavoogude aruanne/ Cash Flow statement

Kaudne meetod / indirect method

30.06.2003

kroonides / EEK

	2002	2001
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST/CASH FLOWS FROM OPERATIONS		
Kasum enne tulumaksu / Profit before taxes	-236 682	304 026
Korrigeerimised (+/-) / Corrections		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus / Depreciation	344 729	130 213
Kasum investeringutelt kapitaliosaluse meetodil / Profit from subsidiaries	-30 661	0
Kahjum investeringutelt kapitaliosaluse meetodil / Loss from subsidiaries	91 463	408 103
Intressikulu / Interest costs	44 200	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust / operating profit	213 049	842 342
Nõuded ostjate vastu (+/-) / Invoices receivable	-269 136	-429 567
Nõuded tütar- ja ematettevõtetele (+/-) / Receivables from subsidiaries	-6 335	0
Muud lühiajalised nõuded (+/-) / Other short-term claims	-42 617	-277 987
Tulevaste perioodide kulud (+/-) / Prepaid expenses	-9 703	-18 767
Maksuvõlad (+/-) / Arrears of taxes	286 183	346 405
Võlgnevus hankijatele (+/-) / Amounts owed to suppliers	459 268	951 518
Ostjate ettemaksed (+/-) / Customer prepayments	281 998	325 001
Viitvõlad (+/-) / Accrued expenses	344 632	218 518
Põhitegevuse genereeritud raha / Cashflow from operations	1 257 339	1 957 463
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST / CASH FLOWS FROM OPERATIONS	1 257 339	1 957 463
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD / CASH FLOWS FROM INVESTMENTS		
Põhivara soetamine / acquisition of fixed assets	-321 124	-706 311
Tütarettevõtte aktsiate soetamine / Acquisition of subsidiary companies	-20 000	-58 605
Antud laenu tütar-ettevõtetele / Loans given to subsidiary companies	-91 463	-349 498
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST/CASH FROM INVESTMENTS	-432 587	-1 114 414
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD / CASHFLOW FROM FINANCING		
Laenu võtmine / Borrowing	52 460	260 000
Laenude tagasimaksmine / Repayments of loans	-130 000	0
Kapitalirendimaksete tasumine / Leasing payments	-42 404	-26 401
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST/CASH FROM FINANCING	-119 944	233 599
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS/CHANGES IN BALANCES	704 808	1 076 648
RAHA ALGJÄÄK/INITIAL BALANCE OF MONEY	1 476 648	400 000
RAHA LÕPPJÄÄK/RESIDUAL BALANCE OF MONEY	2 181 456	1 476 648



Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid / General Accounting Principles

Arvestuse alused

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

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 4000 krooni ning kasutusajaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid 33,33% aastas.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Accounting policies

Financial transactions are shown as cross-carrying amount as of their accruing moment in actual value. Accounting reports are prepared in accordance with the accrual basis of accounting.

Valuation of receivables

Accounts receivable are valued based on amount that can reasonably be paid. Each customer's unpaid invoices are valued separately. Earlier allowance for uncollectible receivables will be considered irrecoverable are excluded from the balance sheet.

Fixed assets

Assets exceeding 4000 Estonian kroons with life-time over 1 year are reflected as fixed assets on the Balance Sheet. Fixed assets are shown at gross-carrying amount including value of assets and the cost of assets purchased through capital lease.

Noncurrent physical assets are depreciated in their useful lifetime using linear method. The following amortization rates are 33,33% in a year.

Investments in subsidiaries and associated companies

In separate financial reports of parent company, investments into subsidiaries and associated companies are shown according to equity accounting method. Equity accounting method means that gross-carrying investment amount is increased by amount of profit returned from investment (decreased in case of loss and decreased by amount of dividends paid).

Foreign currency

Purchases of foreign currency are accounted for at the exchange rates quoted by a commercial bank at date of the purchase. At the balance sheet date, the amounts are restated using the Bank of Estonia closing exchange rate. The amounts received in foreign currency which are immediately converted into Estonian kroons, are reported at the exchange rate quoted by a commercial bank at the date of receipt. Exchange gains and losses are reported in income statement.

30.06.2003

Kasutus- ja kapitalirent

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõiguse ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiselt kuludes.

Kapitalirendina käsitletakse renti, mis ei ole kasutusrent. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni tavakorras. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Operating and finance lease

Lease agreements that can be terminated without making any additional payments, and in case of which title to the asset is not transferred to the leaseholder either during or by the end of the lease term are accounted for as operating leases. Operating lease payments are expensed on an accrual bases.

Leases that cannot be classified as operating leases are recognized as finance leases. A finance lease is recognized as an asset and a liability based on the lease term. Assets leased under finance lease are reported at acquisition cost, less the residual value and accumulated depreciation. Since the leased assets are to be returned, they have been assigned depreciable lives that equal their lease terms.

Revenue

Net sale is recognized in the net amount and it is recorded on an accrual basis as of the moment when an invoice is issued to the buyer. Interest on earnings is reflected on an accrual bases and earnings from dividends are reflected when right of demand for dividends arises.

Reserve of vacation pay

Spending on vacation pay is reflected on period when obligation has risen. Reserve of vacation pay is amended once a year - at the end of financial year. Earned vacation pay is reflected in income statement as expenditure and in balance sheet is accounted as short-term liability to employees.

All appendixes of annual report are presented in Estonian kroons

Tallinna Linnakohtu
Registriosakond
SISSE TULNUD
31.06.2003

Lisa 1. Raha ja pangakontod / Cash and bank accounts

	2002	2001
Sularaha kassas / Cash	211 005	147 470
Pangakontod / Bank Accounts	1 970 451	1 329 178
Kokku / Total	2 181 456	1 476 648

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 698703 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Claims against purchasers

Claims against purchasers are reflected in the balance sheet in amount of 698703 kroons. Accounts receivable are valued in balance sheet based on amounts that are reasonably to be paid.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes / Due from purchasers

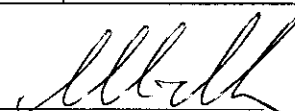
Aegumata / Ületanud alla 1 kuu / Ületanud 1-3 kuud / Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud 3 kuud- 1a	Kokku / Total
Undue Exceeded less than 1 month Exceeded 1-3 months Exceeded by 3 months to 1 year		
218 832 437 103 24 899 17 869		698 703

Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad / Stocks and Shares of Subsidiaries

AS Pindi Kinnisvara tütarettevõteteks olid 2002. aastal /

Subsidiaries of AS Pindi Kinnisvara in year 2002 were:

Nimi / Name	Tegevusala / Activity field	Asukoht / Location	Osalus / Share
Realia SIA	Kinnisvara tehingud / real estate transactions	Brīvības bulvaris 19-3 Rīga Lāti Vabariik / Brīvības bulvaris 19-3 Rīga, Republic of Latvia	100 %
Makrokapital Haldus OÜ	Kinnisvara haldamine / real estate management	Estoonia pst 15, Tallinn, Eesti / Estonia blvd 15, Tallinn, Estonia	50 %



30-08-2003

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12. 2002 / Equity of Subsidiary as of Dec 31, 2002	SIA Realia
Aktsiakapital / Share capital	50 991
Varasemate perioodide kasum/ Retained earnings	-955 615
Aruandeaasta kasum / Profit of Reporting Year	-2 290 625
Omakapital kokku / Total equity	- 3 195 249

Aruandeaasta puhaskasum / Net Profit	-2 290 625
Konsolideeritud kasumiosa / Consolidated Profit	0

AS Pindi Kinnisvara poolt antud laen tütarettevõttele Realia SIA 91 463 krooni kajastatud ebatõenäoliselt laekuva nõudena ja kantud finantskuludesse.

Loan given to subsidiary Realia SIA from AS Pindi Kinnisvara in amount of 91 463 Estonian kroons is reflected as claim unlikely to be paid and has been included into financial expenses.

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12. 2002 / Equity of Subsidiary as of Dec 31, 2002	Makrokapital Haldus OÜ
Aktsiakapital / Share Capital	40 000
Kohustuslik reserv / Mandatory Reserves	4 000
Varasemate perioodide kasum/ Retained Earnings	0
Aruandeaasta kasum / Profit of Reporting Year	57 323
Omakapital kokku / Total Equity	101 323

Aruandeaasta puhaskasum / Net Profit	57 323
Konsolideeritud kasumiosa / Consolidated Profit	30 661
sh osaluse omandamisel saadud kasum / incl profit at purchase	24 716

Investeering / Investment	
Soetusmaksumus / Acquisition	20 000
Investeeringu bilansiline maksumus perioodi lõpul / Value of the Investment at the End of Financial Year	50 661



30.06.2003

Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine / Movement in fixed assets

Soetusmaksumus 31.12.2001	861 879
Soetamine	321 124
Soetusmaksumus 31.12.2002	1 183 003
Aruandeaastal arvestatud kulum (-)	346 229
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	474 942
Jääkmaksumus 31.12.2002	708 061

Acquisition cost Dec 31, 2001	861 879
Acquisitions	321 124
Acquisition cost Dec 31, 2002	1 183 003
Depreciation in report year	346 229
Accumulated depreciation Dec 31, 2002	474 942
Depreciated cost	708 061

Lisa 5. Kasutusrent

Operating lease

AS Pindi Kinnisvara rendib kasutusrendi tingimustel järgmisi varasid:
AS Pindi Kinnisvara rents following assets on terms of operating lease:

	Masinad ja seadmed / Machinery and equipment
2002.a maksed payments in 2002	107 627
2003.a. maksed payments in 2003	115 299
Hilisemad perioodid Later periods	290 126

Lisa 6. Kapitalirent**Capital Lease**

AS Pindi Kinnisvara rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:
AS Pindi Kinnisvara is renting following assets on terms of capital lease:

30 000 000

Soetusmaksumus 31.12.2002 /**Acquisition cost Dec 31, 2002**

155 568

Akumuleeritud kulum 31.12.2002 /**Accumulated Depreciation Dec 31, 2002**

68 330

Kulum 2002.a. /**Depreciation year 2002**

51 850

Kapitalirendivõlgnevus /

Arrears of Capital Lease

sh tähtajaga kuni 1 aasta /

incl due up to one year

47 143

1-5 aastat / 1- 5 years

39 496

Aruandeperioodil tasutud maksed /

Paid in reporting period

42 404

Intressimäär 6 % /

Interest rate 6 %

Aruandeperioodi intressikulu /

Interest costs in report period

11 406

Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud / Arrears of taxes and advanced payments of taxes

	31.12.2002 / Dec 31, 2002
Maksuliik / Type of taxes	Maksuvõlg / Arrears of taxes
Käibemaks / VAT	332 825
Sotsiaalmaks / Payroll taxes	181 796
Töötuskindlustusmaks / Unemployment security	8 665
Isiku tulumaks / Personal income tax	104 333
Tulumaks ettevõtlusega mitteseotud kuludelt / Income tax on unrelated activities	4 969
Kokku / Total	632 588

Lisa 8. Realiseerimise netokäive / Realization Net Turnover

Realisatsioon tegevusalade lõikes/ Realization by services:	2002 EEK	%	2001 EEK	%
Kinnisvara eluruumide vahendus/ Mediation of residential premises	10 075 610	63,6%	4 268 588	44,4%
Kinnisvara äripindade vahendus/ Mediation of commercial premises	1 461 130	9,2%	996 186	10,3%
Kinnisvara hindamine/ Valuation of real estate	3 984 926	25,2%	3 227 391	33,5%
Muud (konsultatsioon, renditulu) / Other (consultation, rental income)	318 415	2,0%	1 139 945	11,8%
Kokku / Total	15 840 080	100%	9 632 110	100%
Realisatsioon riikide lõikes/ Realization by countries:	2002 EEK	%	2001 EEK	%
Eesti Vabariik / Republic of Estonia	15 840 080	100%	9 632 110	100%

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega / Transactions with related Parties

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

For the purposes of this Note the Related Parties are:

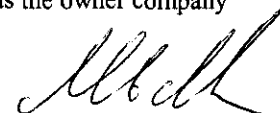
- Parent company (and its owners);
- Subsidiary and associated companies;
- Management and private owners persons with significant share, their relatives and related companies.

Tehingud seotud osapooltega teenuste osas 2002.a.:

Services transactions with related parties in 2002:

	Ostud / purchases	Müügid / Sales	Seotus / Relationship
Albion Holding OÜ	80 000	0	OC
Brillance AS	4 616	0	OC
Creati AS	47 054	0	OC
Elukool OÜ	147 439	0	omanik / owner
E-Venture AS	24 000	0	omanik / owner
Makrokapital Haldus OÜ	109 823	91 509	tütare/v / subsidiary
Sunstone OÜ	218 000	0	omanik / owner
Vadebeam Ltd	13 419	0	OC
ZR Investeeringud OÜ	42 910	29 364	omanik / owner
M.Miidla	0	16 716	tegevjuht / CEO
K.Roosiväli	0	166	nõukogu liige / Council Member
Kokku:	687 261	137 755	

*OC – omaniku omanike poolt omatav teine firma / a company owned by the same owners as the owner company



30.06.2003

RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421E-mail: riness@riness.ee
Internet: www.riness.eeReg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678

Audiitori järeldusotsus AS Pindi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Pindi Kinnisvara 31.12.2002.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

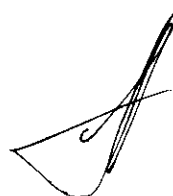
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. bilansi mahuks 3.994.290 krooni ja finantstulemuseks 236.682 krooni kahjumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Pindi Kinnisvara majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 12. juunil 2003.a.



Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor



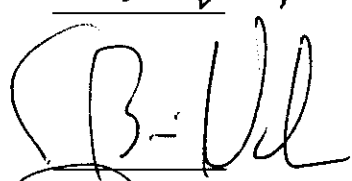
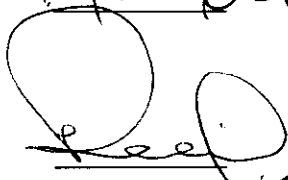
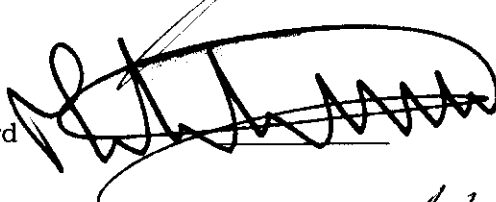
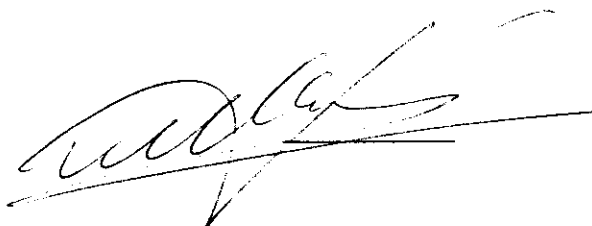
Janno Greenbaum
Vannutatud audiitor

Majandusaasta aruande allkirjad / Signatures of the Annual Report

30.06.2003

AS-i Pindi Kinnisvara juhatus on koostanud 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik Äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

The Management Board of AS Pindi Kinnisvara has prepared Annual Report of Financial Year 2002 that is approved by shareholders' General Meeting and is signed by all Members of the Council and Management Board of the Company.

Nimi / Name	Ametinimetus / Occupation	Allkiri / Signature
Sven Tore Ottesen	nõukogu esimees / Chairman of the Council	
Paal Aschjem	nõukogu liige / Member of the Council	
Egil August Bauer-Nilsen	nõukogu liige / Member of the Council	
Kalev Roosiväli	nõukogu liige / Member of the Council	
Janno Rokk	juhatuse esimees/ Chairman of the Board	
Malcolm Whitehall	juhatuse liige/ Member of the Board	
Mauri Miidla	juhatuse liige / Member of the Board	
Raivo Maine	finantsdirektor / CFO	

30 06 2003

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek Profit Allocation Proposal

AS Pindi Kinnisvara aktsionäride üldkoosolek otsustas katta 2002. aasta 236 682 krooni suurune kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

The Stockholders' meeting of AS Pindi Kinnisvara decided to cover the loss for year 2002 in amount of EEK 236 682 by retained earnings.





Sulge aken »

Trüki

Väärtpaberiomanike nimekiri

Emitent: Aktsiaselts Pindi Kinnisvara
Registrikood: 10677258
Väärtpaberi nimi: Pindi Kinnisvara lihtaktsia
ISIN: EE3100043852
Väärtpaberite arv kokku: 4 000
Nimiväärtus: 100 EEK
Seisuga: 20.06.2003 08:00

Tallinn 30.06.2003 09:56
Registri osakond
SISSE TULNU

30 -06 2003

Omaniku nimi ▼	Isik./reg.kood ▼	Aadress ▼	Saldo ▼	Osalus ▼
E-Venture AS	981613171	Tollbugata 3, Oslo 0301, Norra	1 000	25,0000%
E-VENTURE AS	981613171	SJOLYST PLASS 5, 0278 OSLO, OSLO 0214, Norra	600	15,0000%
OÜ ELUKOOL	10717354	RAUA 29-6, TALLINN 10124, Eesti	980	24,5000%
LINSTOW INTERNATIONAL AS	981354354	PÄRNU MNT 15, TALLINN 10141, Eesti	300	7,5000%
OÜ SUNSTONE	10725572	TALLINNA MNT. 50, RAPLA 79512, Eesti	600	15,0000%
OÜ ZR Investeeringud	10706712	Lepiku tee 50, Tallinn 11913, Eesti	520	13,0000%

Raporti lõpp