

20 -06- 2005

24
Maire MÄE
KONTROLLITUD

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2004 ja lõpp 31.12.2004

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 kodulehekül:	www.uusmaa.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraalane vahendustegevus
Tegevjuht:	Jaanus Laugus
Audiitor:	Toomas Villems
Lisatud dokumendid:	Audiitori järeldusotsus Osanike nimekiri

20-06-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	lk.	5
Bilanss	lk.	6
Kasumiaruanne	lk.	7
Rahavoogude aruanne	lk.	8
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	10
Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused	lk.	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	lk.	14
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	lk.	14
Lisa 3. Nõuded emattevõtjate ja teiste konsolideerimis- grupi ettevõtjate vastu	lk.	14
Lisa 4. Materiaalne põhivara	lk.	15
Lisa 5. Kapitalirent	lk.	16
Lisa 6. Kasutusrent	lk.	17
Lisa 7. Mitmesugused võlad	lk.	17
Lisa 8. Maksuvõlad	lk.	18
Lisa 9. Viitvõlad	lk.	18
Lisa 10. Omakapital	lk.	18
Lisa 11. Müügitulu	lk.	19
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	lk.	19
Audiitori järeldusotsus		
Majandusaasta kasumi jaotamise aruanne	lk.	21
Majandusaasta aruande allkirjad	lk.	22

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

20 -06- 2005

TEGEVUSARUANNE

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa moodustab ühe osakonna OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupist.

Kinnisvarabüroo Uus Maa osutas 2004. aastal järgmiseid teenuseid:

- maaklerteenused;
- Kinnisvara investeringute alane konsultatsioon;
- krediidikonsultatsioon ja väljastamine koostöös krediidiasutustega.

2004.aastal õnnestus Kinnisvarabürool Uus Maa oma turuosa hoida ning olla vahendusteenust ja konsultatsiooni pakkuvate kinnisvarabüroode tippkonkurentsiparimate hulgas.

2004. aasta kujunes tõhusaks arengu ja kasvu aastaks. Tegemist oli nõ külvi aastaga, tagamaks viljarikka saagi tulevikus. Ettevõttest lahkusid töötajad, kelle väärtushinnangud ei kattunud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa organisatsioonikultuuri ja põhiväärtustega. Võtsime tööle palju uusi inimesi. Tegelesime aktiivselt koolitusprogrammide elluviimisega ning inimeste professionaalsustaseme kasvatamisega. Meeskonnatöö vaim on paranenud märgatavalt. Töötajate kaasamine juhtimisse on muutnud ettevõtte läbipaistvamaks ja ideederohkeks. Saavutasime liidripositsiooni Eesti äripindade turul. Arendasime jõudsalt kogu Eestis paiknevate tütarettevõtete organisatsioonikultuuri ning fokuseerisime ennast kasvule üle vabariigi.

Edukalt on tööle rakendunud maaklertegevust hindav punktisüsteem "Uus Maa Aasta Maakler," kus lisaks tulemusele hinnatakse tegevusi, mis maakleritöös edu toovad. Kvartali eesmärkidega pistame rinda "Uus Maa karikavõistluste" raames, mis on suunatud meeskonnatöö arendamisele ja motiveerib ettevõtte siseseid gruppe pingutama eesmärkide ületamise nimel. Direktori asetäitja ja vanemmaakleri institutsioon on võimaldanud viia juhtimist töötajatele lähemale ja muutnud juhtimist efektiivsemaks.

Uus Maa kaubamärgi tuntus on võrreldes eelmise aastaga kasvanud märgatavalt. Oleme kindlalt Eesti nelja tuntuima kinnisvarafirma hulgas. Head tulemust on andnud koostöö meediaga - artiklite kirjutamine ja regulaarreklaamide avaldamine.

Internet on endiselt efektiivseimaid kanaleid meie ettevõtte tutvustamisel. 50 % OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa klientidest saab täna esmase informatsiooni meie pakkumiste kohta internetist.

Ettevõtlustegevus aastal 2004:

Kinnisvarabüroo Uus Maa tegevust 2004.aastal iseloomustavad järgmised näitajad:

- tegevdirektori töötasu 2004. aastal 396 689 krooni
- töötajate töötasu üldsummas 1 832 555 krooni
- keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 24 inimest

Liisi Sala
Juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

20 -06- 2005

Ettevõtte missioon

Aitame teha õigeid ja kasulikke otsuseid kinnisvaraküsimustes.

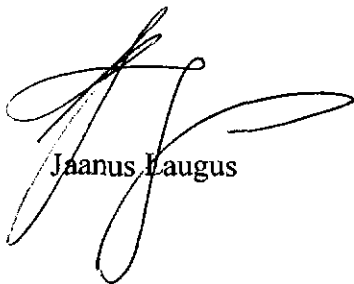
Ettevõtte visioon

Kasvame müügimeestest (kinnisvara) konsultantideks.

Ettevõtte strateegilised eesmärgid 2005.aastaks:

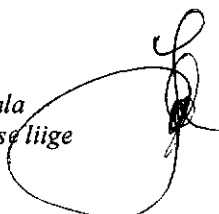
1. Laienemine: inimeste arv kahekordistub. Kontrollime kogu Eesti vahendusturgu
2. Proaktiivsus.
3. Paindlikkus struktuuris.
4. Osakondade sisene fokuseering. Igal maakleril veelgi konkreetsem tegutsemise territoorium.
5. Haruettevõtete tõus Eesti erinevates regioonides juhtivateks büroodeks.
6. Finantseesmärgid : käiberentaablus 28%
Käive kahekordistub võrreldes aastaga 2004
Kasum kolmekordistub võrreldes aastaga 2004

Lugupidamisega



Jaanus Laugus

Liisi Sala
Juhatuse liige



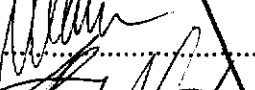
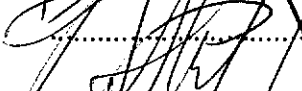
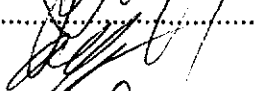
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

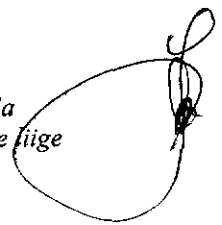
20-06-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatus deklareerib oma vastutust 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Ville Jehe		9.05.2005
Juhatus liige:	Urmas Laur		9.05.2005
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		9.05.2005
Juhatus liige:	Aivo Hallist		9.05.2005
Juhatus liige:	Annika Leet		9.05.2005
Juhatus liige:	Liisi Sala		09.05.2005



Liisi Sala
Juhatus liige

20-06-2005

BILANSS (kroonides)

	31.12.04	31.12.03
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod (lisa 1)	3 614 958	724 372
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	894 033	507 863
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 741	-80 100
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 2)	883 292	427 763
Mitmesugused nõuded		
Nõuded ematettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 3,12)	2 858 913	5 056 822
Muud lühiajalised nõuded	1 950	1 690
Mitmesugused nõuded kokku	2 860 863	5 058 512
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	132 689	8 683
Käibevara kokku	7 491 802	6 219 330
Põhivara		
Materiaalne põhivara		
Masinad ja seadmed (lisa 4)	620 254	509 288
Muu materiaalne põhivara (lisa 4)	768 101	602 094
Põhivara akumuliseeritud kulum	-737 032	-626 595
Materiaalne põhivara kokku (lisa 4,5)	651 323	484 787
Põhivara kokku	651 323	484 787
AKTIVA KOKKU	8 143 125	6 704 117
PASSIVA		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 5)	215 006	103 454
Võlad tarnijatele	1 156 409	556 575
Mitmesugused võlad		
Võlad ematettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 7,12)	130 844	275 551
Muud lühiajalised võlad	105 730	96 224
Mitmesugused võlad kokku (lisa 7)	236 574	371 775
Maksuvõlad (lisa 8)	260 937	125 752
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		
Võlad töövõtjatele	260 168	335 921
Dividendivõlad	2 674 233	0
Muud viitvõlad	939 596	0
Viitvõlad kokku (lisa 9)	3 873 997	335 921
Lühiajalised kohustused kokku	5 742 923	1 493 477
Pikaajalised kohustused		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused (lisa 5)	192 164	233 801
Pikaajalised kohustused kokku (lisa 5)	192 164	233 801
Kohustused kokku	5 935 087	1 727 278
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses (lisa 10)	256 300	256 300
Kohustuslik reservkapital	25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (lisa 10)	1 220 676	694 486
Aruandeaasta kasum	705 432	4 000 423
Omakapital kokku	2 208 038	4 976 839
PASSIVA KOKKU	8 143 125	6 704 117

Liisi Sala
Juhatuse liige

20 -06- 2005

KASUMIARUANNE (kroonides)

	2004	2003(korr-d)	2003
Äritulud			
Müügitulu (lisa 11)	16 572 051	17 756 857	17 756 857
Muud äritulud	259 892	142 460	1 091 876
Äritulud kokku	16 831 943	17 899 317	18 848 733
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6 429 747	4 946 930	4 946 930
Mitmesugused tegevuskulud	5 454 165	4 818 900	5 758 716
Tööjõu kulud			
Palgakulu	2 014 150	2 308 788	2 308 788
Sotsiaalmaksud	699 862	786 498	786 498
Töötuskindlustus	9 886	11 407	11 407
Tööjõukulud kokku	2 723 898	3 106 693	3 106 693
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 4)	234 833	204 379	204 379
Muud ärikulud	13 876	16 689	26 289
Ärikulud kokku	14 856 519	13 093 591	14 043 007
ÄRIKASUM	1 975 424	4 805 726	4 805 726
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud (lisa 5)	-26 687	-56 005	-56 005
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-23 666	-56 758	-56 758
Muud finantstulud ja -kulud	1 037	1 946	1 946
Kokku finantstulud ja -kulud	-49 316	-110 817	-110 817
Kasum enne tulumaksustamist	1 926 108	4 694 909	4 694 909
Tulumaks (lisa 10)	1 220 676	694 486	694 486
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	705 432	4 000 423	4 000 423

Liisi Sala
Juhatuse liige

20 -06- 2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

Rahavood äritegevusest	2004	2003
Ärikasumi mõju rahavoogudele		
Ärikasum	1 975 424	4 805 726
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 4)	234 833	204 379
Kahjum põhivara müügist	19 358	0
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	2 229 615	5 010 105
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest:		
Muutus käibevaras:		
Ostjatelt laekumata arved	-386 170	-62 544
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 69 359	57 308
Mitmesugused nõuded	1 597 649	-4 405 772
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-124 006	-3 718
Muutus käibevaras (v.a. raha ja pangakontod) kokku	1 018 114	-4 414 726
Muutus lühiajalistes kohustustes		
Võlad tarnijatele	599 834	68 425
Mitmesugused võlad	-135 201	-819 743
Maksuvõlad	64 915	-118 513
Võlad töövõtjatele	-75 753	95 311
Muud viitvõlad	0	-6 400
Makstud intressid (lisa 5)	-26 687	-56 005
Makstud ettevõtte tulumaks	-210 810	-694 486
Muutus lühiajalistes kohustustes kokku	216 298	-1 531 411
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest kokku	1 234 412	-5 946 137
Kokku rahavood äritegevusest	3 464 025	-936 032
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus (lisa 4)	-489 371	-227 030
Sh. kapitalirendiga	266 339	132 000
Materiaalse põhivara müük	68 644	0
Antud laenud	-25 000	-600 000
Antud laenude tagasimaksed	625 000	0
Saadud intressid	1 037	1 946
Kokku rahavood investeerimistegevusest	446 649	-693 084
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed (lisa 5)	-196 424	-141 250
Makstud dividendid (lisa 10)	-800 000	-1 976 614
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-996 424	-2 117 864
Rahavood kokku	2 914 252	-3 746 980
Raha perioodi alguses	724 372	4 528 110
Raha muutus	2 914 252	-3 746 980
Valuutakursside muutuste mõju	-23 666	-56 758
Raha perioodi lõpus	3 614 958	724 372

20 -06- 2005

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	256 300	25 630	2 671 100	2 953 030
Makstud dividendid			-1 976 614	-1 976 614
Aruandeperioodi 2003 puhaskasum			4 000 423	4 000 423
Seisuga 31.12.2003	256 300	25 630	4 694 909	4 976 839
Väljakuulutatud dividendid			-3 474 233	-3 474 233
Aruandeperioodi 2004 puhaskasum			705 432	705 432
Seisuga 31.12.2004	256 300	25 630	1 926 108	2 208 038

Liisi Sala
Juhatuse liige

20 -06- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

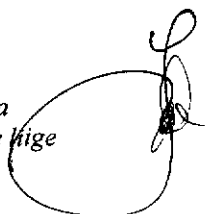
Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalentidena kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. See osa arvelduskonto jäägist, mis on kontsernikonto kasutuses, on kajastatud kirjel "*Nõuded ematettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu*".

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad 31. detsembril 2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud kirjel "*Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest*".

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid ematettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu. Seejuures on nõuet iga kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "*Ebatõenäoliselt laekuvad arved*". Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Liisi Sala
Juhatuse liige



20 -06- 2005

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse väheväärtusliku põhivarana ja kantakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum. Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

- masinad ja seadmed 20-40%
- muu inventar 20-40%

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on kajastanud kapitalirendina lepinguid, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentijal on õigus renditavale varale soodusostu optsiooni tingimustel;
- rendiperiood moodustab rohkem kui 75% vara kasulikust tööeast;
- rendimaksete nüüdisväärtus on üle 90% renditava vara turuväärtusest;
- renditud on spetsiifilist vara.

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse samade amortisatsioonipõhimõtete alusel nagu sama tüüpi vara, mis ettevõtte on soetanud.

Vastavalt RTJ 9 § 36 on kasutusrendimaksed kajastatud kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leidsid. 2005-06-2005 OÜ
Kinnisvarabüroo Uus Maa on kasutusrendilepingust, mille periood on 4 aastat, tulenenud esimese osamakse kandnud kulusse lineaarselt 48 kuu jooksul.

Muud lühiajalised võlad

Muude lühiajaliste võlgade all on kajastatud ostjatelt laekunud broneerimistasud, mis on hoiul OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa arveldusarvel kuni notariaalse ostu-müügi tehingu sõlmimiseni. Samas on kajastatud ka avansiaruannetest tulenevad võlad.

Võlad töövõtjatele

Võlad töövõtjatele on bilansis kajastatud brutosummana koos sotsiaalmaksu ja tööandjapoolse töötuskindlustusmaksega (0,5%). Sama arvestuspõhimõtte järgi on kajastatud ka puhkusetasu reserv.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 (2004.aastal) netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2005 on tulumaksumäär 24/76 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruande tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

20 -06- 2005

Arvestuspõhimõtete muudatused ja korrigeeritud 2003.aasta kasumiaruanne

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on 2004 aastast üle läinud tulude ja kulude kajastamisel uuele meetodile. Edasiesitatavad kuluarved ei kajastu enam ärituludes, vaid vähendavad vastavaid tekkepõhiseid kulusid. Sellele meetodile ülemineku tingis asjaolu, et selline printsiip annab õigema ülevaate OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa tuludest ja kuludest.

2003.aasta kasumiaruanne on kajastatud korrigeeritud kujul. Kasumiaruande kirjed on muutunud järgmiselt:

	2003(korr-d)	2003	Muutus
Muud äritulud	142 460	1 091 876	-949 416
Mitmesugused tegevuskulud	4 818 900	5 758 716	-939 816
Muud ärikulud	16 689	26 289	- 9 600

Nii tulude kui kulude muutus on olnud summas -949 416 krooni.

Liisi Sala
Juhatuse liige

20-06-2005

Lisa 1. Raha ja pangakontod (kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	6 262	10 907
Pangakontod	3 609 696	713 465
Raha ja pangakontod kokku	3 614 958	724 372

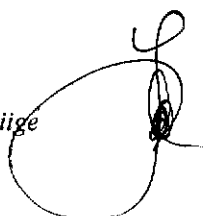
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekuvad arved	894 033	507 863
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 741	-80 100
Nõuded ostjate vastu kokku	883 292	427 763

Lisa 3. Nõuded emaettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (kroonides)

Tehingu sisu	31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg	31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded kontsernikonto vastu	2 728 038		4 402 703	
Antud laen emaettevõtjale	0		600 000	31.12.2004
Nõuded ema- ja õdeettevõtjate vastu tasumata arvete osas	130 875	01.2005	54 119	01.2004
Kokku nõuded emaettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	2 858 913		5 056 822	

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa arvelduskonto AS-s Hansapank kuulub OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupi kontsernikonto koosseisu. Lisaks ülalnimetatud ettevõtetele kuulub



20-06-2005

kontsernikonto koosseisu veel Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ arvelduskonto AS-s Hansapank.

Seisuga 31.12.2004.a. oli OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp kasutanud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa rahalisi vahendeid kontsernikontolt 2 728 038 krooni ulatuses, mistõttu ülalnimetatud summa kasutamine seisuga 31.12.2004.a. oli OÜ-l Kinnisvarabüroo Uus Maa blokeeritud ning tulenevalt ülaltoodust ei kajastata summat 2 728 038 krooni OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa aastaaruandes mitte "*Raha ja pangakontod*" koosseisus, vaid "*Nõudena emettevõtjale ja teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele*".

Lisa 4. Materiaalne põhivara (kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	509 288	602 094	1 111 382
Akumuleeritud kulum	-149 963	-476 632	-626 595
Jääkmaksumus	359 325	125 462	484 787
2004.a.toimunud muutused			
Põhivara soetamine	242 966	246 405	489 371
Põhivara müük	-132 000	0	-132 000
Müüdud põhivara kulum	-44 000	0	-44 000
Põhivara mahakandmine	0	-80 398	-80 398
Amortisatsioonikulu	-115 502	-119 331	-234 833
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	620 254	768 101	1 388 355
Akumuleeritud kulum	-221 465	-515 567	-737 032
Jääkmaksumus	398 789	252 534	651 323

Lisa 5. Kapitalirent (kroonides)

20 -06- 2005

OÜ Kinnisvarabüroo rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid:

Renditud vara	Soetus- maksumus	Akumuleeritud kulum	Akumuleeritud kulum 2004	Bilansiline jäääkmaksumus
Sõiduauto Mercedes Benz	355 932	-201 220	-75 457	154 712
Sõiduauto Volvo V40 TDI	132 000	-132 000	-19 800	0
Sõiduauto Chrysler PT Cruiser	242 966	-20 245	-20 245	222 721
Kokku masinad ja seadmed	730 898	-353 465	-115 502	377 433
Sülearvutid HP NX	23 373	-779	-779	22 594
Kokku muu põhivara	23 373	-779	-779	22 594

Renditud vara	Aruandeperioodi 2004 maksed		Lühiajaline 2005 kohustus		Pikaajaline kohustus	
	Rendivõla kustutus	Intressid	Rendivõla kustutus	Intressid	Rendivõla kustutus	Intressid
Sõiduauto Mercedes Benz	73 364	18 540	171 839	10 436	0	0
Sõiduauto Volvo V40 TDI	87 844	5 353	0	0	0	0
Sõiduauto Chrysler PT Cruiser	34 233	2 426	30 301	5 652	178 432	12 952
Sülearvutid HP NX	983	368	12 866	3 339	13 732	1 123
Kokku	196 424	26 687	215 006	19 427	192 164	14 075

Renditud vara	Kapitalirendi maksetähtaeg	Intressimäär
Sõiduauto Mercedes Benz	Oktoober 2005	1,3730871 kuus
Sõiduauto Volvo V40 TDI	Müüdnud sept 2004	7,25 aastast
Sõiduauto Chrysler PT Cruiser	August 2009	2,90% aastast
Sülearvutid HP NX	Detsember 2006	16% aastast

Lisa 6. Kasutusrent (kroonides)

OÜ Kinnisvarabüroo on võtnud kasutusrendile ühe sõiduauto.

Kasutusrendi makseid on tasutud 2004. aasta jooksul summas 194 711 krooni.

Järgmiste perioodide 01.01.2005-25.01.2008 kasutusrendimaksed ülaltoodud rendilepingust on summas 381 028 krooni.

Rendilepingust tulenenud esimene rendimakse 81 432 krooni kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul. 2004. aastal on kulusse kantud esimesest osamaksest 18 662 krooni. Seisuga 31.12.2004 on ettemakstud rendimakse summa 62 770 krooni.

Lisa 7. Mitmesugused võlad (kroonides)

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg
Võlad emaettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 12)	130 844	12 kuu jooksul	275 551	12 kuu jooksul
Muud lühiajalised võlad	105 730	12 kuu jooksul	96 224	12 kuu jooksul
Mitmesugused võlad kokku	236 574	12 kuu jooksul	371 775	12 kuu jooksul

20 -06- 2005

Lisa 8. Maksuvõlad (kroonides)

Maksuliigid	Maksuvõlg seisuga 31.12.2004	Maksuvõlg seisuga 31.12.2003
Käibemaks	76 385	15 156
Sotsiaalmaks	65 929	62 319
Üksikisiku tulumaks	34 027	38 219
Ettevõtte tulumaks	80 562	7 316
Töötuskindlustusmakse	2 516	2 517
Kogumispensionimakse	1 518	225
KOKKU	260 937	125 752

Lisa 9. Viitvõlad (kroonides)

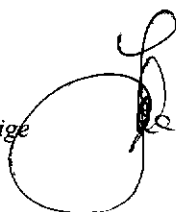
Maksuliigid	Saldo seisuga 31.12.2004	Saldo seisuga 31.12.2003
Võlad töövõtjatele	260 168	335 921
Dividendivõlad	2 674 233	0
Muud viitvõlad	939 596	0
Viitvõlad kokku	3 873 997	335 921

Lisa 10. Omakapital

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osakapitali moodustab üks osa, mille suurus on 256 300 krooni.

2004.aastal kuulutati välja netodividende summas 3 474 233 (2003.aastal 1 976 614) krooni ja maksti välja 800 000 (2003.aastal 1 976 614). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 1 220 676 (2003.aastal 694 486) krooni.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2004 moodustas 1 926 108 (2003.aastal 4 694 909) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik 2004.aasta kasumist dividendidena välja maksta 1 463 842 (2003.aastal 3 474 233) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 462 266 (2003.aastal 1 220 676) krooni.



20 -06- 2005

Lisa 11. Müügitulu (kroonides)

	Müügitulu kokku Eesti Vabariigis	Sealhulgas:				
		elukondliku kinnisvara hindamine	eramute ja kinnistute vahendus- teenus	korterite vahendus- teenus	äripindade vahendus- teenus	konsultat- sioonid ja muu teenus
2004	16 572 051	348 301	3 689 409	7 155 212	4 950 770	428 359
2003	17 756 857	215 375	5 142 574	9 921 849	2 300 255	176 804

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h.emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa arvelduskonto AS-s Hansapank kuulub OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupi kontsernikonto koosseisu. Lisaks ülalnimetatud ettevõtetele kuulub kontsernikonto koosseisu veel Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ arvelduskonto AS-s Hansapank. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on ostnud ja osutanud teenuseid (juhtimisteenus, hindamisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele (kroonides):

	Ostud 2004	Müügid 2004	Ostud 2003	Müügid 2003
Emaettevõtte	681 090	67 103	1 039 120	10 984
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	323 975	692 242	357 816	944 929
Teenuste ost-müük kokku	1 005 065	759 345	1 396 936	955 913

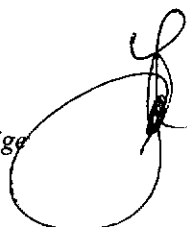
20 -06- 2005

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

	31.12.2004	31.12.2003
Emaettevõtte (antud laen)	0	600 000
Emaettevõtte (tasumata arved)	0	2 400
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved)	127 962	51 719
Nõuded kontsernikonto vastu	2 728 038	4 402 703
Muud nõuded	2 913	0
Lühiajalised nõuded kokku	2 858 913	5 056 822
Emaettevõtte (tasumata arved)	118 000	236 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved)	12 844	39 551
Lühiajalised kohustused kokku (lisa 7)	130 844	275 551

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

Liisi Sala
Juhatuse liige



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

20 -06- 2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

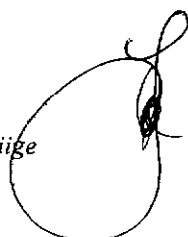
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa vaba omakapital on 31. detsembril 2004 järgmine (kroonides):

	2004
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 220 676
Aruandeaasta puhaskasum	705 432
Kokku jaotamata kasum	1 926 108

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital 1 926 108 alljärgnevalt:

Dividendid väljamaksmiseks summas 1 926 108 krooni. Sellest 462 266 moodustab dividendi tulumaksu ja netodividend on summas 1 463 842 krooni.

Liisi Sala
Juhatuse liige



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

20 -06- 2005

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 2004. MAJANDUSAASTA ALLKIRJAD

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2004.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatus

üldkoosoleku poolt09. mai 05.....otsusega,

allkirjastamine.....09. mai 2005, a.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Ville Jehe		9.05.2005
Juhatus liige:	Urmas Laur		9.05.2005
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		9.05.2005
Juhatus liige:	Aivo Hallist		9.05.2005
Juhatus liige:	Annika Leet		9.05.2005
Juhatus liige:	Liisi Sala		09.05.2005

Liisi Sala
Juhatus liige

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

20 -06- 2005

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga.

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

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, 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 2004.rahandusaasta finantstulemuseks 705 432 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2004.a. 8 143 125 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 2004.rahandusaasta puhaskasumit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2004.a.

Tallinnas, 05.mail 2005.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

20 -06- 2005

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri:

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