

Ennevalmistatud
dokumendi kopeerimine
SISSE TULNUD

18 -06- 2004

L-221

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

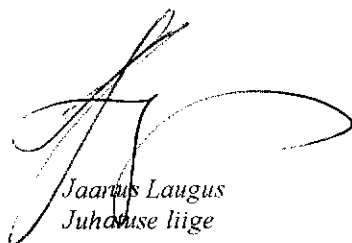
2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2003 ja lõpp 31.12.2003

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
Lisatud dokumendid:	Audiitori järeldusotsus Osanike nimekiri

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	Nõuded emaettevõtjate ja teiste konsolideerimis-	
	grupi ettevõtjate vastu	lk. 13
Lisa 2.	Materiaalne põhivara	lk. 14
Lisa 3.	Kapitalirent	lk. 14
Lisa 4.	Maksuvõlad	lk. 15
Lisa 5.	Omakapital	lk. 16
Lisa 6.	Müügitulu	lk. 16
Lisa 7.	Tehingud seotud osapooltega	lk. 17
Audiitori järeldusotsus		
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	lk.	19
Majandusaasta aruande allkirjad	lk.	20



Jaanus Laagus
 Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa meeskond on pühendunud professionaalset teenust hindavate klientide ootuste ületamisele.

Kinnisvarabüroo UUS MAA osutas 2003. aastal järgmiseid teenuseid:

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

2003. aastal õnnestus Kinnisvarabürool UUS MAA oma turuosa suurendada ning olla vahendusteenust pakkuvate kinnisvarabüroode tippkonkurents esimeste seas.

Käive tõusis 2002. aastaga võrreldes ca 75%, tehingute arv suurenes 100%. Keskmiselt tehti kuus 70 kinnisvara vahendustehingut. Kasum suurenes pea 50%. Rentaablus oli märkimisväärselt hea 23%.

Vastavalt aasta alguses kinnitatud strateegilistele eesmärkidele, tegelesime aktiivsemalt teenuse efektiivsuse tõstmise ja klienditeeninduse paindlikumaks muutmisega, töötajate professionaalsete teadmiste täiendamisega ja teadmiste oskusteks lihvimisega. Traditsiooniks on saanud firmasisesed motivatsiooni, ajaplaneerimise ja müügikoolitused. Meeskonnatöö vaim on paranenud märgatavalt. Töötajate kaasamine juhtimisse on muutnud ettevõtte läbipaistvamaks ja ideederohkeks.

Uus maaklertegevust hindav punktisüsteem "Uus Maa Aasta Maakler" valimine, kus lisaks töö tulemusele hinnatakse ka maakleritöös olulisi tegevusi, on tekitanud soovitud elevuse ning suunanud inimesi tegema pühendunult õigeid tegevusi parima maaklerteenuse pakkumiseks turul.

Kvartali eesmärkide ületamise konkurents "Uus Maa Masters Cup" raames on ühendanud ühes valdkonnas töötavad inimesed fokuseeritult töötama püstitatud eesmärkide ületamise nimel.

Vanemmaakleri institutsioon on võimaldanud viia juhtimist töötajatele lähemale ja muutnud juhtimist efektiivsemaks.

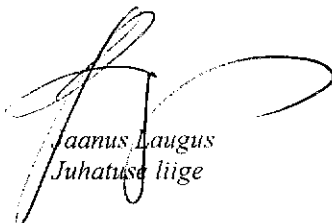
Uus Maa kaubamärgi tunnus on võrreldes eelmise aastaga kasvanud märgatavalt. Emori küsitluse põhjal oleme kindlustanud oma positsiooni, püsites kindlalt nelja tuntuima kinnisvarafirma seas kogu Eestis. Head tulemust on andnud koostöö kirjutava pressiga - artiklite kirjutamine ja regulaarreklaamide avaldamine.

Internet on endiselt kõige efektiivsem kanal meie ettevõtte tutvustamisel. Ligi 50 % kinnisvarabüroo klientidest saab täna esmase informatsiooni meie pakkumiste kohta internetist.

Ettevõtlustegevus aastal 2003:

Kinnisvarabüroo UUS MAA tegevust 2003. aastal iseloomustavad järgmised näitajad:

- juhatuse liikmete töötasu oli 458 023 krooni
- töötajate töötasu üldsummas oli 2 262 146 krooni
- keskmine töötajate arv majandusaastal oli 20 inimest


Jaanus Laugus
Juhatuse liige

18.06.2004
SISSE TULNUD

Ettevõtte missioon

Aitame teha õigeid ja kasulikke otsuseid kinnisvaraküsimustes.

18-06-2004

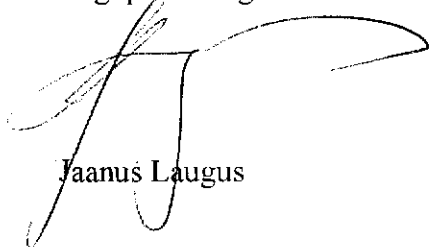
Ettevõtte visioon

Kasvame müügimeestest (kinnisvara) konsulantideks.

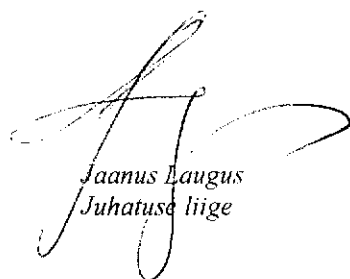
Ettevõtte strateegilised eesmärgid 2004.aastaks:

1. Efektiivne, korrektne ja professionaalne meeskonnatöö.
2. Jätkusuutlikuse tagamine püsivaks vahendusteenuse turuliidrid Tallinnas.
3. Konsultatsiooniosakonna loomine võtmeklientide teenindamiseks ning nende kapitali juhtimiseks.
4. Äripindade struktuuriüksus oma valdkonna liidriks Eestis.
5. Vabariiklik fokuseering. Harukontorite tõus Eesti erinevates regioonides juhtivateks spetsialistideks.
6. Finantseesmärgid : käiberentaablus 30%

Lugupidamisega



Jaanus Laagus



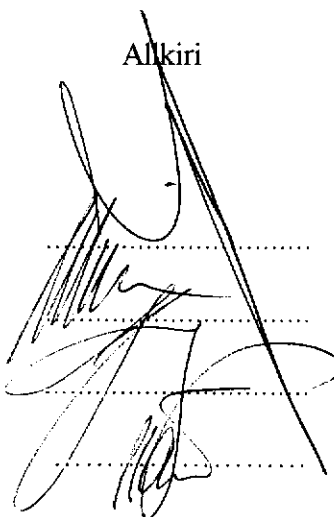
Jaanus Laagus
Juhatuse liige

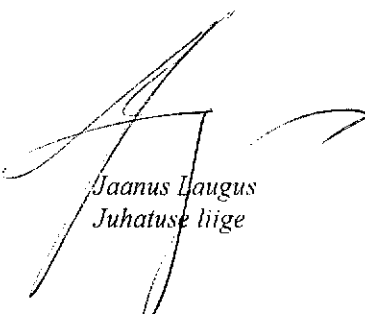
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatus deklareerib oma vastutust 2003.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 ettevõte.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Ville Jehe		23.04.2004
Juhatus liige:	Urmas Laur		23.04.2004
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		23.04.2004
Juhatus liige:	Tanel Tarum		23.04.2004


Jaanus Laugus
Juhatus liige

SISSE TULNUD

18.06.2004

BILANSS (kroonides)

31.12.03 31.12.02

AKTIVA

Käibevara

Raha ja pangakontod	724 372	4 528 110
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	507 863	445 319
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-80 100	-22 792
Nõuded ostjate vastu kokku	427 763	422 527
Mitmesugused nõuded		
Nõuded ematettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 1,7)	5 056 822	52 740
Muud lühiajalised nõuded	1 690	0
Mitmesugused nõuded kokku	5 058 512	52 740
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	8 683	4 965
Käibevara kokku	6 219 330	5 008 342

Põhivara

Materiaalne põhivara		
Masinad ja seadmed (lisa 2)	509 288	377 288
Muu materiaalne põhivara (lisa 2)	602 094	507 064
Põhivara akumuliseeritud kulum	-626 595	-422 216
Materiaalne põhivara kokku (lisa 2,3)	484 787	462 136
Põhivara kokku	484 787	462 136
AKTIVA KOKKU	6 704 117	5 470 478

PASSIVA

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	103 454	97 093
Võlad tarnijatele	556 575	488 151
Mitmesugused võlad		
Võlad ematettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 7)	275 551	26 018
Muud lühiajalised võlad	96 224	1 165 500
Mitmesugused võlad kokku	371 775	1 191 518
Maksuvõlad (lisa 4)	125 752	244 265
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		
Võlad töövõtjatele	335 921	240 610
Muud viitvõlad	0	6 400
Viitvõlad kokku	335 921	247 010
Lühiajalised kohustused kokku	1 493 477	2 268 037
Pikaajalised kohustused		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused (lisa 3)	233 801	249 411
Pikaajalised kohustused kokku	233 801	249 411
Kohustused kokku	1 727 278	2 517 448

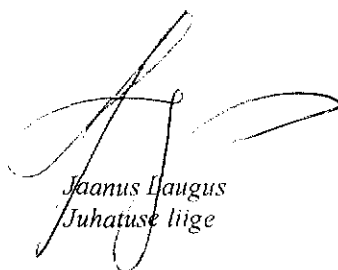
Omakapital

Osakapital nimiväärtuses (lisa 5)	256 300	256 300
Kohustuslik reservkapital	25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (lisa 5)	694 486	0
Aruandeaasta kasum	4 000 423	2 671 100
Omakapital kokku	4 976 839	2 953 030
PASSIVA KOKKU	6 704 117	5 470 478

Jaanus Laagus
Juhatuse liige

KASUMIARUANNE (kroonides)

	2003	2002
Äritulud		
Müügitulu (lisa 6)	17 756 857	10 123 368
Muud äritulud	1 091 876	1 012 389
Äritulud kokku	18 848 733	11 135 757
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	4 946 930	2 934 212
Mitmesugused tegevuskulud	5 758 716	3 417 067
Tööjõu kulud		
Palgakulu	2 308 788	1 383 599
Sotsiaalmaksud	786 498	463 210
Töötuskindlustus	11 407	6 880
Tööjõukulud kokku	3 106 693	1 853 689
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 2)	204 379	206 320
Muud ärikulud	26 289	22 282
Ärikulud kokku	14 043 007	8 433 570
ÄRIKASUM	4 805 726	2 702 187
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud (lisa 4)	-56 005	-20 658
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-56 758	-18 101
Muud finantstulud ja -kulud	1 946	7 672
Kokku finantstulud ja -kulud	-110 817	-31 087
Kasum enne tulumaksustamist	4 694 909	2 671 100
Tulumaks (lisa 5)	694 486	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	4 000 423	2 671 100


Jaanus Laagus
Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Ärikasumi mõju rahavoogudele		
Ärikasum	4 805 726	2 702 187
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 2)	204 379	206 320
Korrigeerimine põhivara müügikasumiga	0	-74 757
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	5 010 105	2 833 750
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest:		
Muutus käibevaras:		
Ostjatele laekumata arved	-62 544	-288 612
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	57 308	15 712
Mitmesugused nõuded	-4 405 772	-52 739
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-3 718	31 356
Muutus käibevaras (v.a. raha ja pangakontod) kokku	-4 414 726	-294 283
Muutus lühiajalistes kohustustes		
Võlad tarnijatele	68 425	236 205
Mitmesugused võlad	-819 743	1 026 539
Maksuvõlad	-118 513	180 343
Võlad töövõtjatele	95 311	91 223
Muud viitvõlad	-6 400	6 400
Makstud intressid (lisa 3)	-56 005	-20 658
Makstud ettevõtte tulumaks	-694 486	0
Muutus lühiajalistes kohustustes kokku	-1 531 411	1 520 052
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest kokku	-5 946 137	1 225 769
Kokku rahavood äritegevusest	-936 032	4 059 519
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus (lisa 2,3)	-227 030	-477 039
Sh. kapitalirendiga	132 000	438 732
Materiaalse põhivara müük	0	162 966
Antud laenud (lisa 1,7)	-600 000	-5 000
Antud laenude tagasimaksed	0	5 000
Saadud intressid	1 946	7 672
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-693 084	132 331
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenude tagasimaksed	0	-92 161
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed (lisa 3)	-141 250	-251 502
Makstud dividendid (lisa 5)	-1 976 614	-1 281 429
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 117 864	-1 625 092
Rahavood kokku	-3 746 980	2 566 758
Raha perioodi alguses	4 528 110	1 979 453
Raha muutus	-3 746 980	2 566 758
Valuutakursside muutuste mõju	-56 758	-18 101
Raha perioodi lõpus	724 372	4 528 110

Jaanus Laagus
Juhatuse liige

18 -06- 2004

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	256 300	25 630	1 281 429	1 563 359
Makstud dividendid			-1 281 429	-1 281 429
Aruandeperioodi 2002 puhaskasum			2 671 100	2 671 100
Seisuga 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


 Jaanus Laigus
 Jähatuse liige

18 -06- 2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2003.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.

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

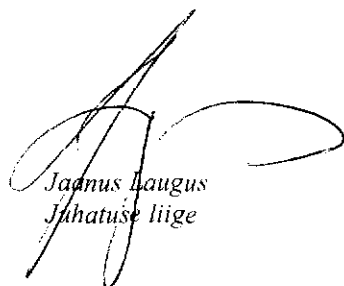
Raha ja raha ekvivalendid

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 2003 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

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses laekumise tõenäosusest lähtuvalt. 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.


 Jaanus Laagus
 Juhatuse liige

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 akumulieeritud 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% |

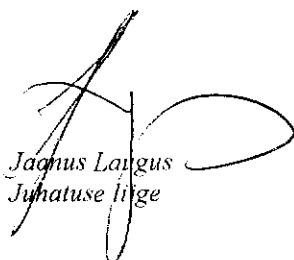
Kapitali- ja kasutusrendid

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

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.


Jaanus Laigus
Juhatuse liige

Dividendi tulumaks

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.

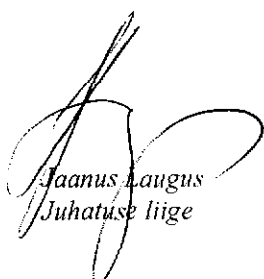
Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

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 töötuskindlustusmaksuga (0,5%). Sama arvestuspõhimõtte järgi on kajastatud ka puhkusetasu reserv.


Jaanus Laugus
Juhatuse liige

**Lisa 1. Nõuded emaettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu
(kroonides)**

Tehingu sisu	31.12.2003	31.12.2002	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded kontsernikonto vastu	4 402 703	0	
Antud laen emaettevõtjale	600 000	0	31.12.2004
Nõuded ema- ja õdeettevõtjate vastu tasumata arvete osas	54 119	52 740	01. 2004
Kokku nõuded emaettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	5 056 822	52 740	

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa arvelduskontod AS-s Hansapank kuuluvad OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupi kontsernikonto koosseisu. Lisaks ülalnimetatud ettevõtetele kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ ja OÜ Uus Maa Kinnisvarahaldus arvelduskontod AS-s Hansapank.

Seisuga 31.12.2003.a. oli OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp kasutanud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa rahalisi vahendeid kontsernikontolt 4 402 703 krooni ulatuses, mistõttu ülalnimetatud summa kasutamine seisuga 31.12.2003.a. oli OÜ-l Kinnisvarabüroo Uus Maa blokeeritud ning tulenevalt ülaltoodust ei kajastata summat 4 402 703 krooni OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa aastaaruandes mitte "*Raha ja pangakontod*" koosseisus, vaid "*Nõudena emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele*".


Jaanus Laagus
Juhatuse liige

Lisa 2. Materiaalne põhivara (kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002			
Soetusmaksumus	377 288	507 064	884 352
Akumuleeritud kulum	-50 305	-371 911	-422 216
Jääkmaksumus	326 983	135 153	462 136
2003.a.toimunud muutused			
Põhivara soetamine	132 000	95 030	227 030
Amortisatsioonikulu	-99 658	-104 721	-204 379
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

Lisa 3. Kapitalirent (kroonides)

OÜ Kinnisvarabüroo rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid:

Renditud vara	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum	Akumuleeritud kulum 2003	Bilansiline jääkmaksumus
Sõiduauto Mercedes Benz	355 932	-125 763	-75 458	230 169
Sõiduauto Volvo V40 TDI	132 000	-24 200	-24 200	107 800
Kokku masinad ja seadmed	487 932	-149 963	-99 658	337 969
Arvutikomplekt leping 245-89	27 600	-19 320	-11 040	8 280
Arvutikomplekt leping 245-100	13 800	-8 740	-5 520	5 060
Arvutikomplekt leping 245-104	13 800	-8 280	-5 520	5 520
Arvutikomplekt leping 245-120	27 600	-12 880	-11 040	14 720
Kokku muu põhivara	82 800	-49 220	-33 120	33 580

Lisa 4. Maksuvõlad (kroonides)

Jaanus Laigus
Juhatuses liige

Lisa 5. Omakapital

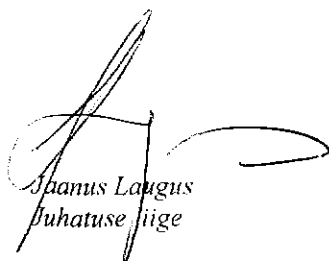
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osakapitali moodustab üks osa, mille suurus on 256 300 krooni.

2003.aastal kuulutati välja netodividende summas 1 976 614 krooni ja maksti välja kogu summa. Dividendide maksmisega kaasnes riigile dividendide tulumaksu tasumine summas 694 486 krooni.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2003 moodustas 4 694 909 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik dividendidena välja maksta 3 474 233 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 220 676 krooni.

Lisa 6. 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
2003	17 756 857	215 375	5 142 574	9 921 849	2 300 255	176 804
2002	10 123 368	23 246	3 028 465	5 709 038	1 305 283	57 336


 Jaanus Laagus
 juhatuse liige

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega

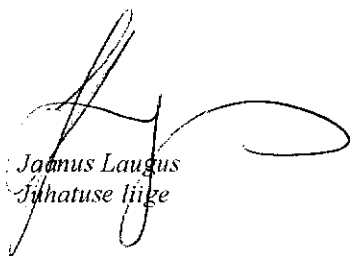
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa seotud osapooled on:

1. Emaettevõtja:
 - OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted:
 - Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ
 - OÜ Uus Maa Kinnisvarahaldus
3. Tegev- ja kõrgem juhtkond

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

Seisuga 31.12.2003.a. oli OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp kasutanud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa rahalisi vahendeid kontsernikontolt 4 402 703 krooni ulatuses, mistõttu ülalnimetatud summa kasutamine seisuga 31.12.2003.a. oli OÜ-l Kinnisvarabüroo Uus Maa blokeeritud ning tulenevalt ülaltoodust ei kajastata summat 4 402 703 krooni OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa aastaaruandes mitte "*Raha ja pangakontod*" koosseisus, vaid "*Nõudena emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele*".

Antud laenu (summas 600 000.- krooni) andmisel emaettevõtjale OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupile on lähtutud Äriseadustiku § 159 lõikest 2, mis ütleb, et emaettevõtja 100-protsendilises omanduses olev tütarettevõtja võib anda laenu emaettevõtjale tingimusel, et laenu andmine ei kahjusta tütarettevõtja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve. Lühiajalise laenu intress on 0% ja tagasimaksetähtaeg 31.detsember 2004.a.


Jaanus Laagus
Juhatuse liige

18-06-2004

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

	Ostud 2003	Müügid 2003	Ostud 2002	Müügid 2002
Emaettevõte	1 039 120	10 984	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	357 816	944 929	209 845	1 003 521
Teenuste ost-müük kokku	1 396 936	955 913	209 845	1 003 521
Põhivara müük Jaanus Laugusele (juhatuse liige)	0	0	0	162 966
Põhivara ost-müük kokku	0	0	0	162 966

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

	31.12.2003	31.12.2002
Emaettevõte (antud laen)	600 000	0
Emaettevõte (tasumata arved)	2 400	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved)	51 719	52 740
Nõuded kontsernikonto vastu	4 402 703	0
Lühiajalised nõuded kokku	5 056 822	52 740
Emaettevõte (tasumata arved)	236 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved)	39 551	26 018
Lühiajalised kohustused kokku	275 551	26 018

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

Jaanus Laigus
juhatuse liige

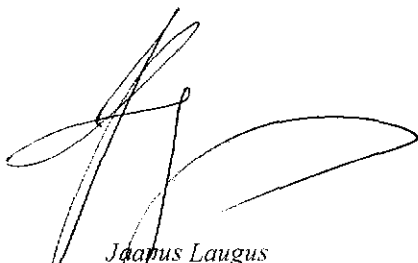
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa vaba omakapital on 31. detsembril 2003 järgmine (kroonides):

	2003
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	694 486
Aruandeaasta puhaskasum	4 000 423
Kokku jaotamata kasum	4 694 909

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital 4 694 909 alljärgnevalt:

Dividendid väljamaksmiseks summas 4 694 909 krooni. Sellest 1 220 676 moodustab dividendi tulumaksu ja netodividend on summas 3 474 233 krooni.


Jaanus Laagus
Juhatuse liige

SISSE TULENUD

18 -06- 2004

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS****31.12.2003.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 31.12.2003.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 2003.rahandusaasta finantstulemuseks 4 000 423 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2003.a. 6 704 117 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 2003.rahandusaasta puhaskasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

Tallinnas, 20.aprillil 2004.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



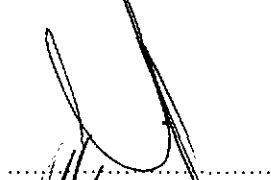
SISSITLNUD
18-06-2004

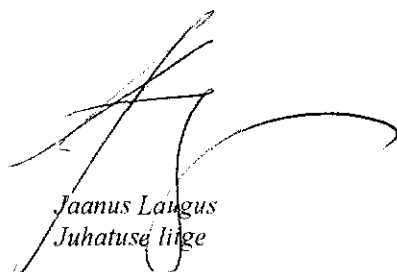
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2003.a. majandusaasta allkirjad

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2003.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatus

üldkoosoleku poolt ... 23. 04. 04 ...otsusega,

allkirjastamine... 23. 04. 04

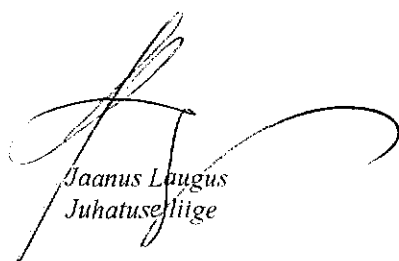
	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Ville Jehe		23.04.04
Juhatus liige:	Urmas Laur		23.04.04
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		23.04.2004
Juhatus liige:	Tanel Tarum		23.04.2004


Jaanus Laugus
Juhatus liige

18.06.2004
SISSE KINNUD
18-06-2004

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri:

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


Jaanus Laagus
Juhatuse liige