

30.06.2003

17

Helika TÖNNUS

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

2002.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2002 ja lõpp 31.12.2002

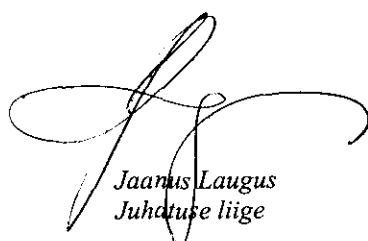
Ärinimi:	OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA
Äriregistri kood:	10307231
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Telefon:	6 272 600
Faks:	6 272 601
E-maili aadress:	vahendus@uusmaa.ee
Interneti kodulehekülg:	www.uusmaa.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraalane vahendustegevus
Tegevjuht:	Jaanus Laugus
Audiitor:	Toomas Villems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



30 -06- 2003

SISUKORD

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



Jaanus Laugus
Juhatuse liige

30-06-2003

**MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA JA JUHATUSE
DEKLARATSIOON**

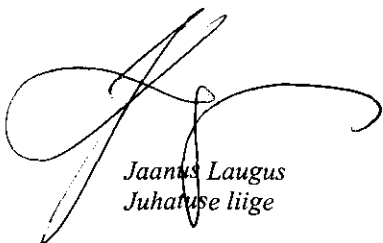
OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA 2002.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande on koostanud ettevõtte juhatus, lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhenditest ja määrustest, mis kehtisid kuni 31.12.2002.a.

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise aruandest. Majandusaasta aruande koostamisperiood on 01.01.2003 kuni 24.03.2003.

Äriseadustikust lähtuvalt koostatud. raamatupidamise aastaaruanne näitab 2002.aasta tulemuseks 2 671 100 krooni puhaskasumit ja bilansi kogusummaks 5 470 478 krooni. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Juhatuse hinnangul on äriühing OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Kinnitame kogu meie käsutuses oleva informatsiooni põhjal järgmist:

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

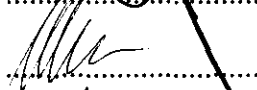
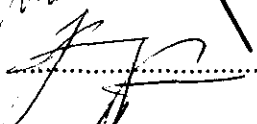


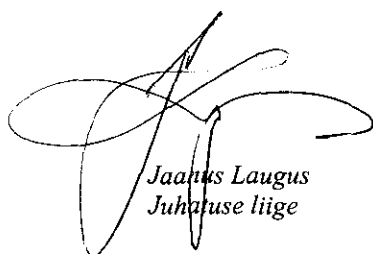
Jaanus Laagus
Juhatuse liige

30-06-2003

2002.a. majandusaasta aruande kinnitas OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA juhatuse üldkoosolek 17.aprillil 2003.a.

17.aprillil 2003.a., Tallinnas

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatuseliige:	Ville Jehe		17.04.03
Juhatuseliige:	Urmas Laur		17.04.03
Juhatuseliige:	Jaanus Laugus		17.04.03
Juhatuseliige:	Tanel Tarum		17.04.03


Jaanus Laugus
Juhatuseliige

06-06-2003

TEGEVUSARUANNE

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa moodustab ühe osa loodud Uus Maa Kinnisvaragrupist lisaks Uus Maa Kinnisvarahalduse OÜ-le ja Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ-le.

Kinnisvarabüroo Uus Maa osutas 2002. aastal järgmiseid teenuseid:

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

2002.aastal õnnestus Kinnisvarabürool UUS MAA oma turuosa suurendada ning olla vahendusteenust pakkuvate kinnisvarabüroode tippkonkurentsis esimeste seas. Realiseerimise netokäive tõusis 2001.aastaga võrreldes ca 78%, tehingute arv suurenes 42 % . Keskmiselt tehti kuus 37 kinnisvara vahendustehingut. Vahendustegevuse kasum suurenes üle nelja korda . Rentaablus oli märkimisväärselt hea- 26,5%.

Vastavalt aasta alguses kinnitatud strateegilistele eesmärkidele tegelesime aina aktiivsemalt töötajate hoiakute kujundamisega , professionaalsete teadmiste täiendamisega ja teadmiste oskusteks lihvimisega.

Tänu tugevale meeskonnatööle saab nüüdsest klientide kinnisvaraprobleemid lahendatud kiirelt ja efektiivselt . Seda võimaldab ka Uus Maa Kinnisvaragrupi kokku kolimine 2001.aastal.

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

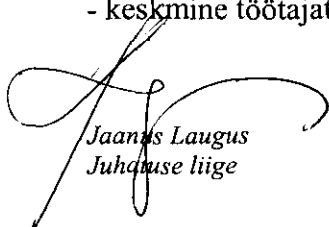
Uus Maa kaubamärgi tuntus on võrreldes eelmise aastaga kasvanud märgatavalt. Emori küsitluse põhjal oleme kindlustanud oma positsiooni püsides kindlalt nelja tuntuima kinnisvarafirma seas kogu Eestis. Head tulemust on andnud koostöö kirjutava pressiga - artiklite kirjutamine ja regulaarreklaamide avaldamine.

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

Ettevõtlustegevus aastal 2002:

Kinnisvarabüroo UUS MAA tegevust 2002.aastal iseloomustavad järgmised näitajad:

- tegevusdirektori töötasu 2002. aastal 217 905 krooni
- töötajate töötasu üldsummas 1 374 243 krooni
- keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 18 inimest


Jaanis Laagus
Juhatuse liige

30-06-2003

Ettevõtte missioon 2003

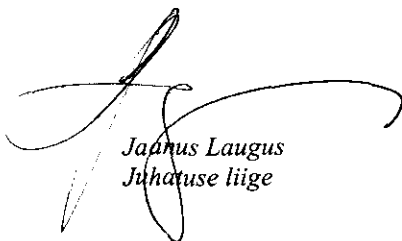
Aitame teha õigeid ja kasulikke otsuseid kinnisvaraküsimustes

Ettevõtte visioon 2003

Kasvame müügimeestest (kinnisvara) konsultantideks

Ettevõtte strateegilised eesmärgid 2003.aastaks:

1. Efektiivne, korrektne ja professionaalne meeskonnatöö
2. Tõus juhtivaks arendusprojektide nõustajaks ja müüjaks Eestis
3. Oskuslik marketing
4. Äripindade struktuurüksuse areng
5. Finantseesmärgid : käiberentaablus 30%, äripindade käibekasv 30%



Jaanus Laagus
Juhatuse liige

31.12.2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

	31.12.02	01.01.02
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod (lisa 6)	4 528 110	1 979 453
Ostjatelt laekumata arved	498 059	156 708
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (lisa 2)	-22 792	-7 080
Nõuded ostjate vastu kokku	475 267	149 628
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4 965	36 321
Käibevara kokku	5 008 342	2 165 402
Põhivara		
Masinad ja seadmed (lisa 3)	377 288	435 000
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud	507 064	407 313
Akumuleeritud põhivara kulum	-422 216	-562 688
Materiaalne põhivara kokku (lisa 3, 4)	462 136	279 625
Põhivara kokku	462 136	279 625
AKTIVA KOKKU	5 470 478	2 445 027
PASSIVA		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Tagatiseta võlakohustused	1 165 500	257 140
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed (lisa 4)	97 093	159 274
Tagatiseta võlakohustused kokku	1 262 593	416 414
Hankijate tasumata arved	514 169	251 945
Maksuvõlad (lisa 7)	244 265	63 922
Võlad töövõtjatele	240 610	149 387
Muud viitvõlad	6 400	0
Viitvõlad kokku	247 010	149 387
Lühiajalised kohustused kokku	2 268 037	881 668
Pikaajalised kohustused		
Mittekonverteeritavad võlakohustused (lisa 4)	249 411	0
Pikaajalised kohustused kokku	249 411	0
Kohustused kokku	2 517 448	881 668
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses (lisa 8)	256 300	256 300
Kohustuslik reservkapital (lisa 8)	25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (lisa 8)	0	643 823
Aruandeaasta kasum	2 671 100	637 606
Omakapital kokku	2 953 030	1 563 359
PASSIVA KOKKU	5 470 478	2 445 027


Jaanus Laugus
Juhatuse liige

30-06-2003

KASUMIARUANNE

	2002	2001
Äritulud		
Realiseerimise netokäive (lisa 9)	10 123 368	5 688 048
Muud äritulud	1 012 389	507 796
Äritulud kokku	11 135 757	6 195 844
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 934 212	1 345 642
Mitmesugused tegevuskulud	3 417 067	2 617 144
Tööjõu kulud		
Palgakulu	1 383 599	1 048 669
Sotsiaalmaksud	463 210	350 099
Töötuskindlustus	6 880	403
Kulum		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 3, 4)	206 320	163 280
Muud ärikulud	22 282	19 808
Ärikulud kokku	8 433 570	5 545 045
ÄRIKASUM	2 702 187	650 799
Finantstulud		
Kasum valuutakursi muutustest	152	12 511
Muud intressi- ja finantstulud	7 672	20 947
Kokku finantstulud	7 824	33 458
Finantskulud		
Intressikulud (lisa 4)	20 658	46 637
Kahjum valuutakursi muutustest	18 253	14
Kokku finantskulud	38 911	46 651
Kasum majandustegevusest	2 671 100	637 606
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	2 671 100	637 606


Jaanus Laagus
Juhatuse liige

30-06-2003

LISAD

Lisa 1. Arvestusskeemi või meetodite muudatused

2002.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on sätestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid, mis kehtisid kuni 31.12.2002.a. Arvestuspõhimõtteid ja aruandlusskeeme aruandeaastal ei muudetud.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata nõudesummad olid bilansipäeva seisuga inventeeritud ja hindamisel oli iga arve laekumise tõenäolisust käsitletud eraldi. Vastavalt 2002.aasta lõpuni kehtiva raamatupidamise seaduse § 34 lõike 2 kohaselt on aruandeaastal kantud kuludesse 2002.aasta neli arvet kogusummas 22 792 krooni. Lootusetu võlgnevusena on maha kantud 2001.a. arve summas 7 080 krooni.

Lisa 3. Põhivara

Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Akumuleeritud kulum
Jääk 01.01.2002	435 000	407 313	-562 688
Sissetulek soetamine	377 288	99 751	
Väljaminekud põhivara müük	-435 000	0	
Majandusaasta kulum	-126 430	-79 890	-206 320
Jääk 31.12.2002	377 288	507 064	-422 216
sama jääk maksumuses	326 983	135 153	

Jaanus Kaugus
Juhatuse liige

30.08.2003

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

Masinaid ja seadmeid amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 20-40 % aastas. Akumuleeritud kulum aasta algul oli 270 667 krooni.

Muu inventar amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 20-40% aastas. Akumuleeritud kulum aasta algul oli 292 021 krooni.

Lisa 4. Kapitalirent

Kapitalirendimaksed

Renditud vara	Soetus- maksumus km-ta	Aruandeperioodi maksed		2003 aasta maksed		Pikaajaline kohustus	
		Rendivõla kustutus	Intressid	Rendivõla kustutus	Intressid	Rendivõla kustutus	Intressid
Sõiduauto BMW	435 000	159 274	8 057	0	0	0	0
Sõiduauto Mercedes Benz	335 932	44 983	8 733	61 538	46 725	249 411	55 851
Arvutikomplekt, lep. 245-89	27 600	20 773	1 979	6 827	304	0	0
Arvutikomplekt, lep. 245-100	13 800	8 754	825	5 046	316	0	0
Arvutikomplekt, lep. 245-104	13 800	7 957	722	5 843	420	0	0
Arvutikomplekt, lep. 245-120	27 600	9 761	342	17 839	1 941	0	0
KOKKU	853 732	251 502	20 658	97 093	49 706	249 411	55 851

Pikaajaline kohustus summas 249 411 krooni on lõpptähtajaga 05.oktoober 2005.aastal. Tuletatud intressimäär on 1,3730871% kuus.


Jaanus Laugus
Juhatuse liige

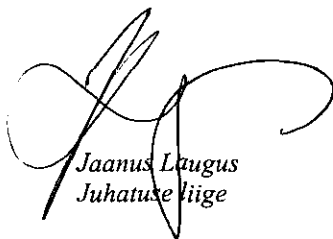
30.06.2003

Kapitalirendi tingimustel renditud vara kulum

Renditud vara	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum 2002
Sõiduauto BMW	435 000	76 125
Sõiduauto Mercedes Benz	335 932	50 305
Arvutikomplekt leping 245-89	27 600	8 280
Arvutikomplekt leping 245-100	13 800	3 220
Arvutikomplekt leping 245-104	13 800	2 760
Arvutikomplekt leping 245-120	27 600	1 840
KOKKU	853 732	142 530

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

Nimi	Tehingu sisu	Kuupäev	Summa
Jaanus Laugus	Laenu tagastamine Jaanus Laugusele	16.07.2002	92 161
Jaanus Laugus	Sõiduauto BMW müük Jaanus Laugusele	08.10.2002	192 300 (käibemaksuga)


Jaanus Laugus
Juhatuse liige

30.06.2003

Lisa 6. Rahavoogude aruanne

Rahavood aruandeaasta äritegevusest	2002	2001
Ärikasumi mõju rahavoogudele		
Ärikasum	2 702 187	650 799
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara amortisatsioon (lisa 3)	206 320	163 280
Korrigeerimine mahakantud põhivara jääkväärtusega	0	194 348
Korrigeerimine kapitalirendiga	0	-194 417
Korrigeerimine põhivara müügikasumiga	-74 757	0
Kasum valuutakursi muutustest	152	12 511
Kahjum valuutakursi muutustest	-18 253	-14
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	2 815 649	826 507
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest:		
Muutus käibevaras:		
Ostjatelt laekumata arved	-341 351	114 781
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	15 712	-3 245
Muud lühiajalised nõuded	0	432
Saadud intressid	7 672	20 947
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	31 356	-10 903
Muutus käibevaras (v.a. raha ja pangakontod) kokku	-286 611	122 012
Muutus lühiajalistes kohustustes		
Ostjate (tellijate) ettemaksed (sh.tagatisrahad)	1 000 521	-125 021
Hankijate tasumata arved	262 223	44 673
Maksuvõlad	180 343	-43 906
Võlad töövõtjatele	91 223	29 061
Muud viitvõlad	6 400	-2 554
Makstud intressid (lisa 4)	-20 658	-47 161
Muutus lühiajalistes kohustustes kokku	1 520 052	-144 908
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustes kokku	1 233 441	-22 896
Netorahavood aruandeaasta äritegevusest kokku	4 049 090	803 611
Rahavood aruandeaasta investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ostmise (lisa 3)	-477 039	-116 597
Sh. kapitalirendiga	438 732	0
Materiaalse põhivara müük	162 966	0
Laenude väljaandmine	-5 000	-425 000
Väljaantud laenude laekumised	5 000	425 000
Netorahavood aruandeaasta investeerimistegevusest kokku	124 659	-116 597
Rahavood aruandeaasta finantseerimistegevusest		
Tagasi makstud laenud	-92 161	0
Makstud kapitalirenti (lisa 4)	-251 502	-90 088
Dividendi väljamaksmine (lisa 8)	-1 281 429	-760 000
Netorahavood aruandeaasta finantseerimistegevusest kokku	-1 625 092	-850 088
Kokku rahajäägi muutus	2 548 657	-163 074
Raha jääk aasta algul	1 979 453	2 142 527
Raha jääk aasta lõpul	4 528 110	1 979 453

Jaanus Laugus
Juhatuse liige

Lisa 7. Maksuvõlad

30-06-2003

Maksuliigid	Maksuvõlg seisuga 31.12.2002
Käibemaks	149 850
Sotsiaalmaks	51 378
Üksikisiku tulumaks	34 872
Erisoodustuste tulumaks	2 569
Erisoodustuste sotsiaalmaks	3 260
Töötuskindlustusmakse	2 336
KOKKU	244 265

Lisa 8. Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum
Seisuga 01.01.2002	256 300	25 630	643 823
2001.a.kasum			637 606
Väljakuulutatud dividend			-1 281 429
Reservkapitali suurenemine			
Seisuga 31.12.2002	256 300	25 630	0

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

2002.aastal kuulutati välja dividende summas 1 281 429 krooni ja maksti välja kogu summa.

Lisa 9. Neto realiseerimiskäive

Riigid	Realiseerimise netokäive	Sealhulgas:				
		elukondliku kinnisvara hindamine	eramute ja kinnistute vahendus- teenus	korterite vahendus- teenus	äripindade vahendus- teenus	konsultat- sioonid ja muu teenus
Eesti Vabariik	10 123 368	23 246	3 028 465	5 709 038	1 305 283	57 336
KOKKU	10 123 368	23 246	3 028 465	5 709 038	1 305 283	57 336

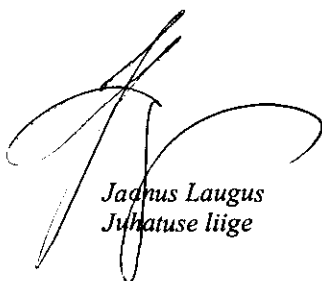
Jaanus Laagus
Juhatuse liige

30-06-2003

KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

	Aruandeaasta	
	2002	2001
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk aruandeaasta lõpuks	0	643 823
Aruandeaasta puhaskasum	2 671 100	637 606
Kokku jaotamiseks	2 671 100	1 281 429
Dividendide väljamaksmiseks	2 671 100	1 281 429
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk, mis kantakse järgmisse aastasse	0	0

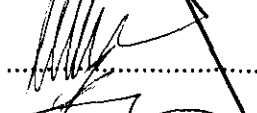
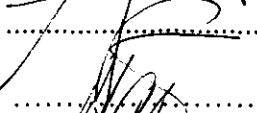
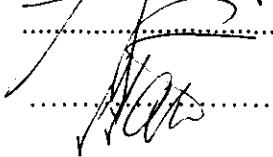
Dividendid väljamaksmiseks summas 2 671 100 on brutodividendid, millest tulumaks on 694 486 ja netosumma 1 976 614.



Jaanus Laagus
Juhatuse liige

30-06-2003

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2002.a. majandusaasta allkirjad

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatuseliige:	Ville Jehe		17.04.03
Juhatuseliige:	Urmas Laur		17.04.03
Juhatuseliige:	Jaanus Laugus		17.04.03
Juhatuseliige:	Tanel Tarum		17.04.03

01.04.2003

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS****31.12.2002.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 31.12.2002.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 2002.rahandusaasta finantstulemuseks 2 671 100 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2002.a. 5 470 478 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA 2002.rahandusaasta puhaskasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 01.aprillil 2003.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri:

[illegible]**OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp**

10234064

Rävala pst.6, Tallinn 10143

100%

