

25 -06- 2003

1 17

---

Külli Mendel

# **OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn**

## **Majandusaasta aruanne**

**Aruandeaasta algus 01.01.2002**

**Aruandeaasta lõpp 31.12.2002**

|                                |                                                                          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Äriregistri nr.</b>         | <b>10708639</b>                                                          |
| <b>Juriidiline aadress:</b>    | <b>Rävala pst.5</b>                                                      |
|                                | <b>10143 Tallinn</b>                                                     |
|                                | <b>Eesti Vabariik</b>                                                    |
| <b>Telefon:</b>                | <b>6309 440</b>                                                          |
| <b>Fax:</b>                    | <b>6309 441</b>                                                          |
| <b>E-mail:</b>                 | <b><u><a href="mailto:kve.tallinn@kve.ee">kve.tallinn@kve.ee</a></u></b> |
| <b>Interneti kodulehekülg:</b> | <b><u><a href="http://www.kve.ee">www.kve.ee</a></u></b>                 |
| <b>Audiitor:</b>               | <b>Urve Sepp</b>                                                         |

## Sisukord

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| JUHATUSE TEGEVUSARUANNE                                                                      | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                                                 | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele                                             | 4  |
| BILANSS                                                                                      | 4  |
| KASUMIARUANNE                                                                                | 6  |
| RAHAVOO ARUANNE                                                                              | 7  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE                                                                 | 8  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD                                                           | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused | 9  |
| Lisa 2 Maksud                                                                                | 10 |
| Lisa 3 Tutarettevõtete aktsiad ja osad                                                       | 11 |
| Lisa 4 Sidusettevõtete aktsiad ja osad                                                       | 12 |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara                                                                  | 13 |
| Lisa 6 Kapitalirent                                                                          | 13 |
| Lisa 7 Osakapital                                                                            | 14 |
| Lisa 8 Realiseerimise netokaive                                                              | 14 |
| Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega                                                           | 14 |
| MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK                                                      | 15 |
| JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2002 MAJANDUSAASTA ARUANDELE                                   | 15 |

25-06-2003

**JUHATUSE TEGEVUSARUANNE**

OU Kinnisvaraekspert Tallinn on asutatud 2000 a. Põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara hindamine, -vahendamine, -arendamine ja haldamine. Teostame turu- ja investeringuanalüüse, pakume konsultatsiooni, õigusabi ja asjaajamist (maade tagastamine, erastamine jne), korraldame kinnisvaraalaseid kursusi ja seminare.

Kirjastame kolme süstematiseeritud ja regulaarselt täiendatava õigusaktide kogumikku "Keskkond", "Kinnisvara" ja "Maksud ja maksed". Kolm kogumikku sisaldavad kõiki olulisemaid õigusaktide tekste lehtival kujul, kord kuus saatsime oma klientidele kõik täiendused ja parandused. Traditsiooniliselt andsime välja brošüüri "Kinnisvaraturu ülevaade" kevad ja sügis 2002 ning ajalehte "Kinnisvarauudised".

Juhtimine

Nõukogu koosneb neljast liikmest. Nõukogu liikmetele tasusid välja ei makstud.

Osahingu juhatus koosneb kolmest liikmest ja juhatuse tasusid makstud ei ole.

Töötajad

Tegevdirektorile, kes on ühtlasi ka juhatuse esimees, maksti 2002 aastal 120 336 krooni töötasu. Töötajate töötasufond on 926 477 krooni ja keskmine töötajate arv oli 15.

OU Kinnisvaraekspert Tallinn kasutas teenuste pakkumisel lisaks töötajatele 2 füüsilisest isikust ettevõtja ja 2 osahingu teenust.

Käive

Osahingu realiseerimise netokäive oli 5036728 krooni Tallinna tööpiirkonnas. Koos tütarettevõtetega ja sidusettevõtetega oli realiseerimise netokäive 11 486 887 - krooni. Kogu grupi käibe kasv aruandeaastal oli ligikaudu 1/3, sh emaettevõttes 29%.

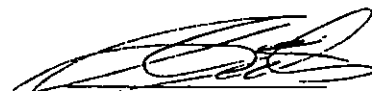
Investeeringud

Suuremad investeeringud tehti infotehnoloogia arendamisega. Suuremaks investeeringuks oli ettevõtte tegevuse laienemine Lätisse.

Kasum

Ettevõtte kasum 376 198 - jäi oluliselt väiksemaks võrreldes eelmise aruandeaastaga eelkõige investeeringute tõttu ja Lätisse laienemisega seotud kuludele.

Tambet Tuus  
Juhatusesimees

  
älikiri

Juhatusesimees



25-06-2003

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

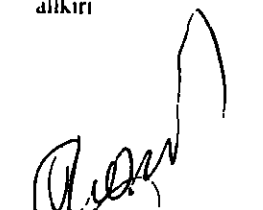
**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest OU Kinnisvaraekspert Tallinn 2002 majandusaasta raamatupidamise aruanne, mis on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõuetega, kajastab õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust  
Juhatus hinnangul on OU Kinnisvaraekspert Tallinn jätkuvalt tegutsev majandusüksus  
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud OU-u Kinnisvaraekspert Tallinn 2002 a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust

Lambert Luuts  
Juhatusesimees

  
allkiri

Aivar Roosik  
Juhatusesimees

  
allkiri

Peter Prisk  
Juhatusesimees

  
allkiri

Tallinn, 12 juuni 2003

Juhatusesimees



## BILANSS

31.12.2002 31.12.2001 Lisa nr.

## VARAD

## Käibevara

|                                              |         |         |  |
|----------------------------------------------|---------|---------|--|
| Raha ja pangakontod                          | 973,736 | 660,629 |  |
| Nõuded ostjate vastu                         |         |         |  |
| Ostjate tasumata summad                      | 122,282 | 300,623 |  |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad (miinus)     | -3,000  |         |  |
| Nõuded ostjate vastu kokku                   | 119,282 | 300,623 |  |
| Muud lühiajalised nõuded                     |         | 63      |  |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud       |         |         |  |
| Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud  | 6,068   | 6,626   |  |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku | 6,068   | 6,626   |  |
| Varud                                        |         |         |  |
| Ettemaksed hankijatele                       |         | 2,805   |  |
| Varud kokku                                  |         | 2,805   |  |

## Käibevara kokku

1,099,086 970,746

## Põhivara

|                                          |           |           |   |
|------------------------------------------|-----------|-----------|---|
| Pikaajalised finantsinvesteeringud       |           |           |   |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osad          | 2 309,127 | 2 165,843 | 3 |
| Sidusettevõtete aktsiad ja osad          | 182,309   |           |   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku | 2,491,436 | 2 165,843 |   |
| Materiaalne põhivara                     |           |           |   |
| Masinad ja seadmed                       | 416,018   | 353,337   |   |
| Akumuleeritud põhivara kulum             | -135,351  | -45,422   |   |
| Materiaalne põhivara kokku               | 280,667   | 307,915   | 4 |

## Põhivara kokku

2,772,103 2,473,758

## VARAD KOKKU

3,871,189 3,444,504

## KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

## Lühiajalised kohustused

|                                             |         |         |   |
|---------------------------------------------|---------|---------|---|
| Tagatiseta võlakohustused (v a pangalaenud) | 48,606  | 135,075 | 5 |
| Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest | 551,010 | 599,250 |   |
| Võlad hankijatele                           | 369,540 | 237,988 |   |
| Maksuvõlad                                  | 72,098  | 53,259  | 2 |
| Võitvõlad                                   |         |         |   |
| Võlad töövõtjatele                          | 172,604 | 123,847 |   |
| Muud võitvõlad                              | 57,848  | 23,194  |   |
| Võitvõlad kokku                             | 230,452 | 147,041 |   |

## Lühiajalised kohustused kokku

1,271,706 1,172,613

## Pikaajalised kohustused

|                               |        |         |   |
|-------------------------------|--------|---------|---|
| Pikaajalised lüüsi kohustused | 75,570 | 124,176 | 5 |
|-------------------------------|--------|---------|---|

## Pikaajalised kohustused kokku

75,570 124,176

## KOHUSTUSED KOKKU

1,347,276 1,296,789

## Omakapital

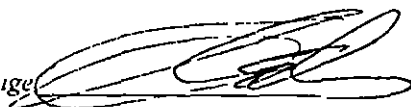
|                                     |           |           |   |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---|
| Osakapital                          | 45,800    | 45,800    | 6 |
| Aazio (üle/alla nominaalväärtuse)   | 641,000   | 641,000   |   |
| Kohustuslik reservkapital           | 4,580     | 0         |   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 1,456,335 | 0         |   |
| Aruandeaasta kasum(kahjum)          | 376,198   | 1,460,915 |   |

## OMAKAPITAL KOKKU

2,523,913 2,147,715

## KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

3,871,189 3,444,504



25-06-2003

## KASUMIARUANNE

## SKEEM 1

|                                                         | 2002.a.          | 2001.a.          | Lisa<br>nr. |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Aritulud</b>                                         |                  |                  |             |
| Realiseerimise netokäive                                | 5,036,728        | 3,603,913        | 7           |
| Muud äritulud                                           | 5,668            | 1,381            |             |
| <b>Aritulud kokku</b>                                   | <b>5,042,396</b> | <b>3,605,294</b> |             |
| <b>Arikulud</b>                                         |                  |                  |             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                     | 991,182          | 1,406,562        |             |
| Mitmesugused tegevuskulud                               | 2,136,834        | 1,308,524        |             |
| Tööjõu kulud                                            |                  |                  |             |
| Palgakulu                                               | 1,046,813        | 622,051          |             |
| Sotsiaalmaksud                                          | 350,628          | 205,276          |             |
| Töötuskindlustus                                        | 5,313            | 541              |             |
| Tööjõu kulud kokku                                      | 1,402,754        | 827,868          |             |
| Kulum                                                   |                  |                  |             |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                       | 89,928           | 45,422           | 4           |
| Kulum kokku                                             | 89,928           | 45,422           |             |
| Muud ärikulud                                           | 1,268            | 375              |             |
| <b>Arikulud kokku</b>                                   | <b>4,621,966</b> | <b>3,588,751</b> |             |
| <b>Ärikasum(-kahjum)</b>                                | <b>420,430</b>   | <b>16,543</b>    |             |
| <b>Finantstulud</b>                                     |                  |                  |             |
| Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt      | 225,907          | 1,498,730        | 3           |
| Muud intressi- ja finantstulud                          | 0                | 1,970            |             |
| <b>Finantstulud kokku</b>                               | <b>225,907</b>   | <b>1,500,700</b> |             |
| <b>Finantskulud</b>                                     |                  |                  |             |
| Tütarettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud | 82,623           | 47,887           | 3           |
| Sidusettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud | 161,877          |                  | 3           |
| Intressikulud                                           | 10,272           | 8,063            |             |
| Kahjum valuutakursi muutustest                          | 15,367           | 378              |             |
| <b>Finantskulud kokku</b>                               | <b>270,139</b>   | <b>56,328</b>    |             |
| <b>Kasum (kahjum) majandustegevusest</b>                | <b>376,198</b>   | <b>1,460,915</b> |             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>             | <b>376,198</b>   | <b>1,460,915</b> |             |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)</b>                 | <b>376,198</b>   | <b>1,460,915</b> |             |



## RAHAVOO ARUANNE

|                                                       | 2002.a.         | 2001.a.           | Lisa nr. |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                 |                   |          |
| Puhaskasum                                            | 376,198         | 1,460,915         |          |
| <u>Korrigeerimised</u>                                |                 |                   |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 89,928          | 45,422            | 4        |
| Kasum (kahjum) põhivara muudgist ja mahakandmisest    | 0               | 0                 |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 181,963         | -307,313          |          |
| Varude muutus                                         | 2,805           | -2,805            |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 99,093          | 1,172,614         |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>749,987</b>  | <b>2,368,833</b>  |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                 |                   |          |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus          | -62,681         | -353,337          |          |
| Tutarettevõtete aktsiad ja osakud                     | -143,284        | -2,165,843        | 3        |
| Sidusettevõtete aktsiad ja osakud                     | -182,309        | 0                 | 4        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-388,274</b> | <b>-2,519,180</b> |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                 |                   |          |
| Mittekonverteeritavad võlakohustused                  | -3,591          |                   |          |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | -45,015         | 124,176           |          |
| Osakapital nominaalväärtuses                          |                 | 45,800            |          |
| Aazio                                                 |                 | 641,000           |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-48,606</b>  | <b>810,976</b>    |          |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 | <b>313,107</b>  | <b>660,629</b>    |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>660,629</b>  | <b>0</b>          |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>313,107</b>  | <b>660,629</b>    |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>973,736</b>  | <b>660,629</b>    |          |

SISSE TULNUD

25-06-2003

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                                     | Aksiakapital  | Aazio          | Reservid     | Eelmiste<br>perioodide<br>kasum/kahjum | Aruandeaasta<br>kasum/kahjum<br>korrigeeritud | Omaaktsiad | Kokku            |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>30.08.2000</b>                                   | <b>41,800</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>     | <b>0</b>                               | <b>0</b>                                      | <b>0</b>   | <b>41,800</b>    |
| Emissioon                                           | 4,000         | 641,000        | 0            | 0                                      | 0                                             | 0          | 645,000          |
| Aruandeaasta<br>kasum                               | 0             | 0              | 0            | 0                                      | 1,460,915                                     | 0          | 1,460,915        |
| <b>31.12.2001</b>                                   | <b>45,800</b> | <b>641,000</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>                               | <b>1,460,915</b>                              | <b>0</b>   | <b>2,147,715</b> |
| <b>31.12.2001</b>                                   | <b>45,800</b> | <b>641,000</b> | <b>0</b>     |                                        | <b>1,460,915</b>                              | <b>0</b>   | <b>2,147,715</b> |
| Eraldis reserv-<br>kapitali 2001 a<br>puhaskasumist | 0             | 0              | 4,580        | 0                                      | -4 580                                        | 0          | 0                |
| 2001 a jaotamata<br>puhaskasum                      | 0             | 0              | 0            | 1,456,335                              | -1,456,335                                    | 0          | 0                |
| Aruandeaasta<br>kasum                               | 0             | 0              | 0            | 0                                      | 376,198                                       | 0          | 376,198          |
| <b>31.12.2002</b>                                   | <b>45,800</b> | <b>641,000</b> | <b>4,580</b> | <b>1,456,335</b>                       | <b>376,198</b>                                | <b>0</b>   | <b>2,523,913</b> |



25-06-2003

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ-u Kinnisvaraekspert Tallinn 2002 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 2002 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

**Nõuded ostjate vastu**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud eraldi real.

**Tütar- ja sidusettevõtted**

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütar- ja sidusettevõtte kasumi/kahjumiga.

**Materiaalne põhivara**

Põhivaraks loetakse 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 kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kulum on arvestatud raamatupidamises järgmiste amortisatsiooninormide järgi:

- |                                                          |      |
|----------------------------------------------------------|------|
| • Muud masinad ja seadmed                                | 20 % |
| • Muu inventar, arvutustehnika, tööriistad ja sisseseade | 40 % |

**Kapitali- ja kasutusrendid**

Kasutusrendina on kajastatud rendilepingud, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe reniperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi maksed on kirjendatud tekkepõhiselt kulusdes.

Kapitalirendina on käsitletud renti, mis ei ole kasutusrent. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustused on võetud bilansis arvele nende tähtjast sõltuvalt. Kapitalirendi tingimustel renditud vara on kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud 2002 a käibemaksuseaduse §21 alusel mahaarvatav 2/3 suurune käibemaksu osa ja akumuleeritud kulumi võrra.



25-06-2003

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2002 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5 % - lise eraldise kohustusliku reservkapitali kuni reservkapital moodustub vähemalt 10 % ettevõtte osakapitalist.

Tulude arvestus

Teenuste osutamise seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kuluna kasumiaruandes ja bilansis on võetud kirjele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees (sh töotuskindlustus 0,5 %).

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediti).

**Lisa 2 Maksud**

| <b>Maksulik</b>                    | <b>31.detsember 2002</b> | <b>31.detsember 2001</b> |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | <b>Maksuvõlg</b>         | <b>Maksuvõlg</b>         |
| Käibemaks                          | 23,389                   | 20,188                   |
| Uksikisiku tulumaks                | 17,804                   | 12,828                   |
| Sotsiaalmaks                       | 28,774                   | 20,243                   |
| Erisoodustuse tulumaks             | 703                      | 0                        |
| Töotuskindlustusmaks               | 1,268                    | 0                        |
| Kohustusliku kogumispensioni makse | 160                      | 0                        |
| <b>Kokku</b>                       | <b>72,098</b>            | <b>53,259</b>            |

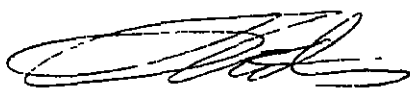


25-06-2003

## Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

|                                                         | OU<br>Kinnisvara-<br>ekspert<br>Pärnu | OU<br>Kinnisvara-<br>ekspert<br>Tartu | OU<br>Kinnisvara-<br>ekspert<br>Viru | OU<br>Kinnisvara-<br>eksperti<br>Haldus | Kokku     |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk )               | 400                                   | 1950                                  | 500                                  | 1                                       |           |
| Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk )            | 0                                     | 0                                     | 0                                    | 0                                       |           |
| Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk )              | 0                                     | 0                                     | 0                                    | 0                                       |           |
| Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)                 | 400                                   | 1950                                  | 500                                  | 1                                       |           |
| Osalus % aasta lõpus / (alguses)                        | 100 / (100)                           | 60 / (60)                             | 50 / (50)                            | 50 / (50)                               |           |
| Soetusmaksumus 2001 aasta alguses                       | 0                                     | 0                                     | 0                                    | 0                                       | 0         |
| Turuhind 2001 aasta alguses                             | Ei ole börsil noteeritud              |                                       |                                      |                                         |           |
| Bilansiline maksumus 2001 aasta alguses                 | 0                                     | 0                                     | 0                                    | 0                                       | 0         |
| Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses | 400,000                               | 195,000                               | 50,000                               | 70,000                                  | 715,000   |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum                      | 1,498,730                             | 0                                     | 0                                    | 0                                       | 1,498,730 |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum                     | 0                                     | -7,522                                | -1,848                               | -38,517                                 | -47,887   |
| Bilansiline maksumus 2001 aasta lõpus                   | 1,898,730                             | 187,478                               | 48,152                               | 31,483                                  | 2,165,843 |
| Turuhind aasta lõpus                                    | Ei ole börsil noteeritud              |                                       |                                      |                                         |           |
| Soetusmaksumus 2001 aasta lõpus                         | 400,000                               | 195,000                               | 50,000                               | 70,000                                  | 715,000   |
| Soetusmaksumus 2002 aasta alguses                       | 400,000                               | 195,000                               | 50,000                               | 70,000                                  | 715,000   |
| Turuhind aasta alguses                                  | Ei ole börsil noteeritud              |                                       |                                      |                                         |           |
| Bilansiline maksumus 2002 aasta alguses                 | 1,898,730                             | 187,478                               | 48,152                               | 31,483                                  | 2,165,843 |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum                      | 212,190                               | 0                                     | 19,833                               | -6,116                                  | 225,907   |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum                     | 0                                     | -82,623                               | 0                                    |                                         | -82,623   |
| Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid                | 0                                     | 0                                     | 0                                    |                                         | 0         |
| Aruandeaastal laekunud dividendid                       | 0                                     | 0                                     | 0                                    |                                         | 0         |
| Bilansiline maksumus 2002 aasta lõpus                   | 2,110,920                             | 104,855                               | 67,985                               | 25,367                                  | 2,309,127 |
| Turuhind aasta lõpus                                    | Ei ole börsil noteeritud              |                                       |                                      |                                         |           |
| Soetusmaksumus 2002 aasta lõpus                         | 400,000                               | 195,000                               | 50,000                               | 70,000                                  | 715,000   |

\* Kuna tütarettevõtete 2001. a kapitaliosaluse meetodil kasumi ja kahjumi kajastamine ei olnud õigesti välja toodud siis on korrigeeritud bilansis kirjet – Tütarettevõtete aktsiad ja osad



25 -06- 2003

## Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12 2002

|                                       | OU<br>Kinnisvara-<br>ekspert<br>Pärnu | OU<br>Kinnisvara-<br>ekspert<br>Tartu | OU<br>Kinnisvara-<br>ekspert<br>Viru | OU<br>Kinnisvara-<br>eksperti<br>Haldus |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Aktsiakapital                         | 400,000                               | 325,000                               | 100,000                              | 80,000                                  |
| Aazio                                 |                                       |                                       |                                      | 30,000                                  |
| Kohustuslik reservkapital             | 40,000                                | 7,368                                 | 10,000                               | 0                                       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 1,458,730                             | -19,907                               | -13,696                              | -77,033                                 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 212,190                               | -137,705                              | 39,666                               | 17,767                                  |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>2,110,920</b>                      | <b>174,756</b>                        | <b>135,970</b>                       | <b>50,734</b>                           |
| <b>Investeeriya osa omakapitalist</b> | <b>2,110,920</b>                      | <b>104,855</b>                        | <b>67,985</b>                        | <b>25,367</b>                           |

## Lisa 4 Sidusettevõtete aktsiad ja osad

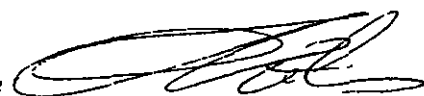
|                                                         | LCC BPE<br>Baltijas<br>Ipašumu<br>Eksperti | Kokku          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| Aktsiate ja osade arv aasta alguses                     | 0                                          |                |
| Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad                  | 135                                        |                |
| Aktsiate ja osade arv aasta lõpus                       | 135                                        |                |
| Osalus % aasta lõpus / (alguses)                        | 27 / (-)                                   |                |
| Soetusmaksumus aasta alguses                            | 0                                          | 0              |
| Bilansiline maksumus aasta alguses                      | 0                                          | 0              |
| Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses | 358,709                                    | 358,709        |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum                      | 0                                          | 0              |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum                     | 161,877                                    | 161,877        |
| Kahjum valuutakursi muutustest                          | 14,523                                     | 14,523         |
| <b>Bilansiline maksumus aasta lõpus</b>                 | <b>182,309</b>                             | <b>182,309</b> |
| <b>Soetusmaksumus aasta lõpus</b>                       | <b>358,709</b>                             | <b>358,709</b> |

Juulis 2002 asutati LCC BPE Baltijas Ipašumu Eksperti aktsiakapitaliga 50 000 -Ls, millest OU Kinnisvaraekspert Tallinn osa on 135 aktsiat nimiväärtusega 100 - Ls  
Sidusettevõtete aktsiad ei ole börsil noteeritud

## Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12 2002

|                                       | LCC BPE<br>Baltijas<br>Ipašumu<br>Eksperti |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| Aktsiakapital                         | 1,274,765                                  |
| Aazio                                 | 0                                          |
| Kohustuslik reservkapital             | 0                                          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 0                                          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 599,547                                    |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>675,218</b>                             |
| <b>Investeeriya osa omakapitalist</b> | <b>182,309</b>                             |

Juhatuse luge



## Lisa 5 Materiaalne põhivara

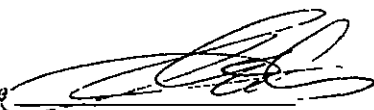
|                                     | Masinad ja<br>seadmed | KOKKU    |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|
| Soetusmaksumus 31.12.2001           | 353,337               | 353,337  |
| Soetamine                           | 67,259                | 67,258   |
| Müük ja mahakandmine                | -4,578                | -4,578   |
| Soetusmaksumus 31.12.2001           | 416,018               | 416,018  |
| Akumuleeritud kulum 31 12 2001      | -45,422               | -45,422  |
| Arvestatud kulum                    | -89 929               | -89,929  |
| Mõudud ja mahakantud põhivara kulum | 0                     | 0        |
| Akumuleeritud kulum 31 12 2001      | -135,351              | -135,351 |
| Jääkmaksumus 31.12.2001             | 307,915               | 307,915  |
| Jääkmaksumus 31 12 2002             | 280,667               | 280,667  |

## Lisa 6 Kapitalirent

OU Kinnisvaraekspert Tallinn rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid

|                                    | Masinad ja seadmed | KOKKU             |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Soetusmaksumus 31 12 2002          | 271,422            | 271,422           |
| ( Soetusmaksumus 31 12 2001 )      | 276,000            | 276 000           |
| Akumuleeritud kulum 31 12 2001     | 87,400             | 87,400            |
| ( Akumuleeritud kulum 31 12 2001 ) | 32,200             | 32,200            |
| Aruandeperioodi kulum              | 55 200             | 55,200            |
| ( 2001 a kulum )                   | 32 200             | 32,200            |
|                                    | <b>31 12 2002</b>  | <b>31.12.2001</b> |
| Kapitalirendi võlgnevus            | 124,176            | 169,191           |
| sh maksetähtajaga                  |                    |                   |
| kuni 1 aasta                       | 48,606             | 45,015            |
| 1-5 aastat                         | 75,570             | 124 176           |
| üle 5 aasta                        | 0                  | 0                 |
|                                    | <b>2002.a.</b>     | <b>2001.a.</b>    |
| Keskmine intressimäär              | 7,7%               | 7,7%              |
| Aruandeperioodi maksed             | 45,015             | 106,809           |
| (kuumakse)                         | (4,706)            | (4,706)           |
| Aruandeperioodi intressikulu       | 10,157             | 7,573             |

OU-l Kinnisvaraekspert Tallinn on renditud sõiduauto soetusmaksumusega 276 000 krooni, tähtajaga 03 05 2005 a 2002 a on soetusmaksumust korrigeeritud vastavalt käibemaksuseadusele § 21 lubatav käibemaksu tasu arvelduse osa summas 4578 krooni



25-06-2003

**Lisa 7 Osakapital**

Osakapital on 45 800 krooni ja jaguneb 10 osaks

2002. aastal osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende ei ole

**Lisa 8 Realiseerimise netokaive**

Tegevusalade lõikes järgnevalt

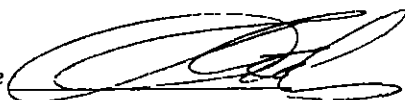
|              | 2002             | 2001             |
|--------------|------------------|------------------|
| Hindamine    | 1,073,047        | 1,456,678        |
| Vahendus     | 2,822,451        | 1,506,768        |
| Kirjastus    | 716,680          | 163,151          |
| Koolitus     | 289,040          | 155,203          |
| Muud         | 135 510          | 322,113          |
| <b>Kokku</b> | <b>5,036,728</b> | <b>3,603,913</b> |

Realiseerimise netokaive moodustub 93,6 % Eesti Vabariigis teostatud käibest ja 6,4 % eksportkäibest Soome, L. eedu Vabariiki.

**Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega**

OU Kinnisvaraekspert Tallinn on 2002. a. ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele 2002. a. omandis olevatele tütarettevõtetele

|                              | 2002. a.       |                | 2001. a.       |                |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                              | Ostud          | Müügid         | Ostud          | Müügid         |
| AS Kinnisvaraekspert Pärnu   | 45,275         | 145,005        | 132 149        | 71,882         |
| OU Kinnisvaraekspert Viru    | 37,801         | 56,262         | 69,050         | 30,943         |
| OU Kinnisvaraekspert Tartu   | 47,368         | 6 555          | 28,600         | 33 157         |
| OU Kinnisvaraeksperti Haldus | 1,000          | 36 838         | 0              | 16 763         |
| <b>Kokku</b>                 | <b>131,444</b> | <b>244,660</b> | <b>229,799</b> | <b>152,745</b> |



25-06-2003

**MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK**

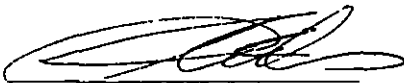
---

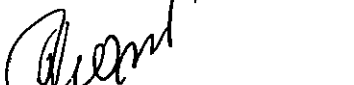
|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| 2002 aruandeaasta kasum                                 | 376 198 krooni   |
| Eraldis kohustuslikku reaservkapitali                   | 0 krooni         |
| Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse         | 376 198 krooni   |
| Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist | 1 832 533 krooni |

---

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2002. MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

OU Kinnisvaraekspert Tallinn 2002 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 19. juuni 2003 otsusega, allkirjastamine 19. juunil 2003

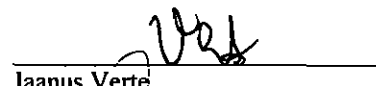
  
Tambet Tiits  
Juhatuse esimees

  
Aivar Roosik  
Juhatuse liige

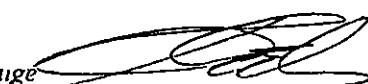
  
Peeter Prisk  
Juhatuse liige

  
Aivar Tomson  
Nõukogu esimees

  
Dag Kivila  
Nõukogu liige

  
Jaanus Verte  
Nõukogu liige

  
Margit Sooniste  
Nõukogu liige

Juhatuse liige 

25-06-2003

## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Olen kontrollinud OU Kinnisvaraekspert Tallinn, reg nr 10708639, asukohaga Ravala pst 5, Tallinn, 31 detsembri 2002 a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus, minu ulesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditorsitegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ega ebatapsusi.

Auditi käigus olen valjavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lahtuvalt koostatud OU Kinnisvaraekspert Tallinn raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2002 aasta finantstulemuseks 376 198 (kolmsada seitsekümmend kuus tuhat ükssada üheksakümmend kaks) krooni kasumit ja bilansimahuks 3 871 189 (kolm miljonit kaheksasada seitsekümmend üks tuhat ükssada kaheksakümmend üheksa) krooni, kajastab õigesti OU Kinnisvaraekspert Tallinn finantsseisundit seisuga 31.12.2002. a.

Tallinnas, 16.06.2003 a.

  
Urve Sepp  
EV vannutatud auditor  
Atest nr 40

**OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn osanike nimekiri seisuga 19. juuni 2003. a**

| Osanik                 | Isiku/registri/kood | Asukoht                | Osa nimiväärtus |
|------------------------|---------------------|------------------------|-----------------|
| 1 Arvar Roosik         | 35901190255         | Tallinn                | 10 500          |
| 2 Tambet Tüts          | 35611010385         | Tallinn                | 10 400          |
| 3 Arvar Tomson         | 36501150217         | Harjumaa, Valingu      | 10 400          |
| 4 OÜ Kinnisvaraekspert | 10010718            | Tallinn                | 4 000           |
| 5 Peeter Prisk         | 36704072752         | Pärnu maakond, Paikuse | 2 100           |
| 6 Dag Kivila           | 36408214237         | Pärnu                  | 2 100           |
| 7 Jaanus Verte         | 36009084212         | Pärnu                  | 2 100           |
| 8 Juhan Soekõrv        | 36004264730         | Pärnu                  | 2 100           |
| 9 Andres Sooniste      | 36606072737         | Pärnu                  | 1 600           |
| 10 Margit Sooniste     | 46808212746         | Pärnu                  | 500             |
|                        |                     |                        | <hr/> 45 800    |