



OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus 01.01.2001

Aruandeaasta lõpp 31.12.2001

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Äriregistri nr.

10708639

Juriidiline aadress:

Rävala pst.5

10143 Tallinn

Eesti Vabariik

01 07. 2003)

1-15

Telefon:

6309 440

Fax:

6309 441

E-mail:

kve.tallinn@kve.ee

Interneti kodulehekülg:

www.kve.ee

Audiitor:

Urve Sepp

Lee. Põhja

01 07, 2002

Sisukord

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	3
BILANSS	4
KASUMIARUANNE.....	5
RAHAVOO ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	8
Lisa 2 Maksud	10
Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Kapitalirent	11
Lisa 6 Osakapital.....	12
Lisa 7 Realiseerimise netokäive	12
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	12
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	13
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK.....	14
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2001. MAJANDUSAASTA ARUANDELE ...	14

01 07. 2009.

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

OU Kinnisvaraekspert Tallinn asutati 30 augustil 2000 a. Seega on 2001 majandusaasta aruandesse lülitatud 2000 a. 4 kuu näitajad. Põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara hindamine, -vahendamise, -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 lehitaval kujul, kord kuus saatsime oma klientidele kõik täiendused ja parandused. Traditsiooniliselt andsime välja brošüüri "Kinnisvaraturu ülevaade" kevad ja sügis 2001 ning ajalehte "Kinnisvarauudised".

Osahingu juhatus koosneb kolmest liikmest ja juhatus tegevust ei ole. Tegevusdirektorile maksti 2001 aastal 64 136 krooni tootasu. Tootajate tootamisfond on 557 915 krooni ja keskmine tootajate arv oli 13. Nõukogu koosneb neljast liikmest. Nõukogu liikmetele kuutootasu välja ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitab raamatupidamise aastaaruande**

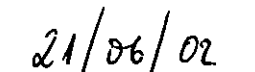
Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest. OU Kinnisvaraekspert Tallinn 2001 majandusaasta raamatupidamise aruanne, mis on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõuetega, kajastab õiglaselt aruahuu vara kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Juhatus hinnab, et OU Kinnisvaraekspert Tallinn jätkuvalt tegutseb majanduslikult. Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OU-u Kinnisvaraekspert Tallinn 2001 a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tambet Iuts
Juhatusesimees


kuupäev

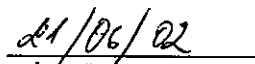

allkiri

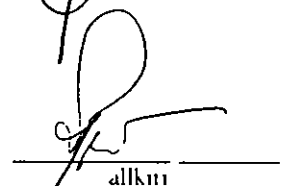
Aivar Roosik
Juhatusesimees


kuupäev


allkiri

Peter Prisk
Juhatusesimees


kuupäev


allkiri

Juhatusesimees




SISSE TULNUD

01.07.2009

BILANSS

31.12.2009.....	Lesa- nr
VARAD			
Kaibevara			
Raha ja pangakontod	660 629		
Nõuded ostjate vastu	300 623		
Muud lühiajalised nõuded	63		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	6 627		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	<u>6 627</u>		
Varud			
Ettemaksed hankijatele	2 805		
Varud kokku	<u>2,805</u>		
Kaibevara kokku	970,747		
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tutarettevõtete aktsiad ja osad	834 424	3	
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	<u>834 424</u>		
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed	353 337		
Akumuleeritud põhivara kulum	-45 422		
Materiaalne põhivara kokku	<u>307,915</u>	4	
Põhivara kokku	1,142,339		
VARAD KOKKU	2,113,085		
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Tagatiseta võlakohustused (v.a pangalaenu)	135,075	5	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	599 250		
Võlad hankijatele	237 988		
Mitmesugused võlad	0		
Maksuvõlad	53,259	2	
Vutvõlad			
Võlad toovõtjatele	123,847		
Muud vutvõlad	23 195		
Vutvõlad kokku	<u>147 042</u>		
Lühiajalised kohustused kokku	1,172,614		
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenu kohustused	124 176	5	
Pikaajalised kohustused kokku	124,176		
KOHUSTUSED KOKKU	1,296,790		
Omakapital			
Osakapital	45 800	6	
Aazio (üle/alla nominaalvaartuse)	641 000		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0		
Aruandeaasta kasum(kahjum)	-129 496		
OMAKAPITAL KOKKU	816,296		
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2,113,085		



01.07.2009

KASUMIARUANNE

SKEEM 1

	2001 a	Lisa nr
Aritulud		
Realiseerimise netokasve	3 603,913	7
Muud aritulud	1 381	
Aritulud kokku	3,605,294	
Arikulud		
Kaubad toore, materjal ja teenused	1 406,562	
Mitmesugused tegevuskulud	1,308 524	
Tööjõu kulud		
Palgakulu	622 051	
Sotsiaalmaksud	205 817	
Tööjõu kulud kokku	<u>827 868</u>	
Kulum		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	<u>45 422</u>	4
Kulum kokku	45 422	
Muud arikulud	376	
Arikulud kokku	3,588,753	
Arikasum(-kahjum)	16,542	
Finantstulud		
Finantstulud tutarettvõtete aktsiatelt ja osadelt	157 071	3
Muud intressi- ja finantstulud	1 970	
Finantstulud kokku	159,041	
Finantskulud		
Tutarettvõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud	37,647	3
Intressikulud	8,063	
Kahjum vahutakursi muutustest	378	
Finantskulud kokku	46,088	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	129,496	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	129,496	
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	129,496	

SISSE TULNUD

01.07.2002

RAHAVOO ARUANNE

	2001 a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Arikasum	129,496	
<u>Korrigeerimised</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45 422	4
Kasum (kahjum) põhivara muugist ja mahakandmisest	0	
Aritegevusega seotud nõuete muutus	-307,313	
Varude muutus	-2 805	
Aritegevusega seotud kohustuste muutus	1 172 614	
Kokku rahavood aritegevusest	1,037,414	
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-353 337	
Tutar- ja sidusettevõtete soetus	-834,424	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1,187,761	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Mittekonverteeritavad võlakohustused	124 176	
Osakapital nominaalväärtuses	45 800	
Aazio	641 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	810,976	
Rahavood kokku	660,629	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	660,629	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	660,629	



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Aažio	Reservid	Tulimiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Omaaktiad	Kokku
30.08.2000	41,800	0	0	0	0	0	41,800
Emissioon	4,000	641,000	0	0	0	0	645,000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	129,496	0	129,496
31.12.2000	45,800	641,000	0	0	129,496	0	816,296

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

OU-u Kinnisvaraekspert Tallinn 2001 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvõstuspõhimõtetele (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 vastavasistulistes määrustes.

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

OU Kinnisvaraekspert Tallinn 2001 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtunud 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

Ostjatele laekumata arved on bilansis hinnatud lihtselt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud bilansist välja.

Tutar- ja sidusettevõtted

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

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tootega üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad mille kasulik tootega on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni kantakse 100%-lisesult kulusse. Amortisatsioon arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikest tootest.

Amortisatsioonimaarad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

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

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditelugut kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:
1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitumist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma et ta peaks tegema lisandivaid väljamakseid.

2) renditud varaobjekti omandiõigus laheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditelugud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustused on bilansis arvele võetud ning amortisatsioon arvestatakse tavakorras.

SISSE TULNUD

01.07.2009

Valisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Valisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Valisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2001 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Valisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tulude arvestus

Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse taitmise valmidusastmele. Teenuse taitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Kaupade muugist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on lainud ostjale ning muugitulu 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 toovõtjate ees (sh tootuskindlustus 0,5 %).

Rahavoo aruanne

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.



01.07.2002

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31 detsember 2001	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Litveõrte tulumaks	0	0
Käibemaks	0	20 188
Üksikisiku tulumaks	0	12 828
Sotsiaalmaks	0	20 243
Erisoodustuse tulumaks	0	0
Maamaks	0	0
Kokku	0	25,774

Lisa 3 Tutarettevõtete aktsiad ja osad

	AS Kinnisvara- ekspert Pärnu	OÜ Kinnisvara- ekspert Tartu	OÜ Kinnisvara- ekspert Viru	OÜ Kinnisvara- eksperti Haldus	Kokku
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	0	0	0	0	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	400	1950	500	1	
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 / (-)	60 / (-)	50 / (-)	50 / (-)	
Soetusmaksumus aasta alguses	0	0	0		0
Turuhind aasta alguses	Li ole borsil noteeritud				
Bilansiline maksumus aasta alguses	0	0	0		0
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	400 000	195 000	50 000	70 000	715,000
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad müügihinnas	0	0	0	0	0
Aruandeaastal müüdud aktsiate ja osade müügikasum	0	0	0	0	0
Aruandeaastal müüdud aktsiate ja osade müügikahjum	0	0	0	0	0
Aruandeaasta kapitalosaluse kasum	68 657	88 414	0	0	157,071
Aruandeaasta kapitalosaluse kahjum	0	0	-17,362	-20 285	-37,647
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	0	0	0		0
Aruandeaastal laekunud dividendid	0	0	0		0
Bilansiline maksumus aasta lõpus	468,657	283,414	32,638	49,715	834,424
Turuhind aasta lõpus	Li ole borsil noteeritud				
Soetusmaksumus aasta lõpus	400,000	195,000	50,000	70,000	715,000



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01.07.2009

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	<u>Masinad ja seadmed</u>	<u>KOKKU</u>
Soetusmaksumus 30.08.2000	0	0
Soetamine	353,337	353,337
Muutk ja mahakandmine	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2001	<u>353,337</u>	<u>353,337</u>
Akumuleeritud kulum 30.08.2000	0	0
Arvestatud kulum	-45,422	-45,422
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	<u>-45,422</u>	<u>-45,422</u>
Jaakmaksumus 30.08.2000	0	0
Jaakmaksumus 31.12.2001	<u>307,915</u>	<u>307,915</u>

Lisa 5 Kapitalrent

OU Kinnisvaraekspert Tallinn rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid

	<u>Masinad ja seadmed</u>	<u>KOKKU</u>
Soetusmaksumus 31.12.2001	276,000	276,000
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	32,200	32,200
Aruandeperioodi kulum	32,200	32,200
		<u>31.12.2001</u>
Kapitalirendi võlgnevus		169,191
sh maksetahtajaga		
kuni 1 aasta		45,015
1-5 aastat		124,176
üle 5 aasta		0
		<u>2001 a</u>
Keskmine intressimäär		1,7%
Aruandeperioodi maksed		106,809
(kuumakse)		(-1,706)
Aruandeperioodi intressikulu		7,573

OU Kinnisvaraekspert Tallinn on renditud sõiduauto Ford Mondeo soetusmaksumusega 276,000 krooni, tahtajaga 03.05.2005 a.

Juhatase linge



01 07, 2002

Lisa 6 Osakapital

Osakapital on 45 800 krooni ja jaguneb 10 osaks

2001. aastal osamikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende ei ole

Lisa 7 Realiseerimise netokaive

Tegevusalade lõikes järgnevalt

	2001
Hindamine	1 456 678
Vahendus	1 506 768
Kirjastus	163 151
Koolitus	155 203
Muud	322 113
Kokku	3 603 913

Realiseerimise netokaive moodustub 90 % Eesti Vabariigis teostatud käibest ja 10 % eksportkäibest Soome, Läti, Norra

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

OU Kinnisvaraekspert Tallinn on 2001. a. ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele 2001. a. omandis olevatele tütarettevõtetele

	<u>Ostud</u>	<u>Muugid</u>
AS Kinnisvaraekspert Pärnu	132 149	71,882
OU Kinnisvaraekspert Viru	69,050	30 943
OU Kinnisvaraekspert Tartu	28,600	33,157
OU Kinnisvaraeksperti Haldus	0	16 763
Kokku	229,799	152,745



01.07.2002

AUDIITORI JARELDUSOTSUS

....

..

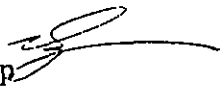
Olen kontrollinud OU Kinnisvaraekspert Tallinn, reg nr 10708639, asukohaga Ravala pst 5, Tallinn, 31 detsembri 2001 a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus minu ulesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditorsõu seaduse 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 kaigus olen vajavõtteliselt 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 arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lahtuvalt koostatud OU Kinnisvaraekspert Tallinn raamatupidamise aastaaruanne mis näitab 2001 aasta finantstulemuseks 129 496 (üks sada kakskümmend üheksa tuhat nelisada üheksakümmend kuus) krooni kasumit ja bilansimahuks 2 113 085 (kaks miljonit üheksa tuhat kolmeist tuhat kaheksakümmend viis) krooni, kajastab õigesti OU Kinnisvaraekspert Tallinn finantsseisundit seisuga 31.12.2001 a.

Tallinnas, 13.06.2002 a.

Urve Sepp 
EV vannutatud auditor
Atest nr 40

01 07 2009

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

2001 aruandeaasta kasum	129 496 krooni
Eraldis kohustuslikku reaservkapitali	4 580 krooni
Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	124 916 krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	124 916 krooni

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2001. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

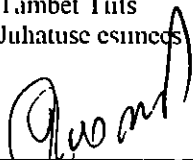
OU Kinnisvaraekspert Tallinn 2001 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 21 juuni 2002 otsusega allkirjastamine 21 juunil 2002



Tambet Tuts
Juhatusesimees



Aivar Tomson
Nõukogu esimees




Anneli Roosik
Juhatuselige



Dag Kivila
Nõukogu liige



Peder Piisk
Juhatuselige



Jaanus Vertic
Nõukogu liige



Margit Sooniste
Nõukogu liige

Juhatuselige



OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn osanike nimekiri 01.07.2009.

Osanik	isikukood / registrikood	Asukoht	Osa'nimiväärtus
Aivar Tomson	36501150217	Harjumaa Keila vald	10 400 -
Iambet Tirts	35611010385	Tallinn	10 400 -
Aivar Roosik	35901190255	Tallinn	10 500 -
Peeter Prisk	36704072752	Parnumaa Pakuse	2 100 -
Dag Kivila	36408214237	Parnu	2 100 -
Jaanus Verte	36009084212	Parnu	2 100 -
Margit Sooniste	46808212746	Parnu	500 -
Andres Sooniste	36606072737	Parnu	1 600 -
Juhan Soekõrv	36004264730	Parnu	2 100 -
AS Kinnisvaraekspert	10010718	Tallinn	4 000 -