

SEIST

1.1.01.01.01.01

C-16

1.1.01.01.01.01

Estconde Kinnisvara OÜ

2002.a. majandusaasta aruanne

Estconde Kinnisvara OÜ

majandusaasta aruanne

Estconde Kinnisvara OÜ
Kinnisvara
2002

26.06.2003

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2002
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2002

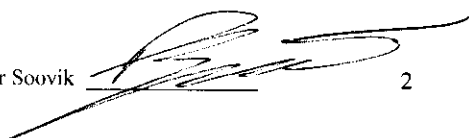
Ärinimi: Estconde Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood: 10726659
Aadress: Tallinn, Toompuiestee 33A
Telefon: 6 502 230
Faks: 6 502 231
Põhitegevusala: Kinnisvara arendamine ja
haldamine
Audiitor: BDO Eesti AS

51551

2002

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Omakapitali muutuse aruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa 1. Raha ja pangakontod	10
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	10
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine	10
Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	11
Lisa 5. Realiseerimise netokäive	11
Kasumi jaotamise ettepanek	12
Majandusaasta aruande allkirjad	13
Osanike nimekiri	14
Audiitori järeldusotsus	



51947 10.11.11

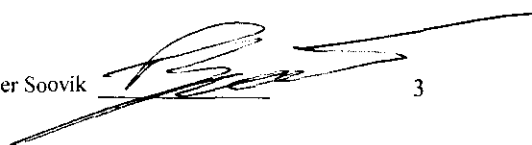
Tegevusaruanne

28.06.2003

Estconde Kinnisvara OÜ alustas tegevust veebruaris 2001.a.. Põhitegevusaladeks on kinnisvaraprojektide arendamine ja haldamine. Osaühingu osakapitali suurus on 40'000 krooni. Osaühingut juhib kolme liikmeline juhatuse. Juhatuse liikmete tasu ja hüvitisi pole ette nähtud. Ettevõttes on 11 põhikohaga töötajat.

Osaühing haldab Tallinnas viit ärihoonet (L.Koidula 13a, Vambola 6, Pärnu mnt 158, Viru 13/15, Toompuiestee 33a) kogupindalaga 15600 m² ning vastutab neis stabiilse rendivoo eest. Uue projektina osaleb osaühing, perioodil sügis 2002.a. kuni kevad 2004.a., 23. korruselise büroohoone City Plaza arendusprojektis, asukohaga Tartu mnt. 2 Tallinn. Osaühingu ülesandeks on nimetatud projekti arendusprotsessi juhtimine ja üürnike leidmine.

Juhatuse liige Peeter Soovik



28.06.2003

Juhatuse deklaratsioon

Estconde Kinnisvara OÜ juhatus on raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostanud käesoleva raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Juhatuse hinnangul on Estconde Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2002.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Rein Tallermo

juhatuse liige

Angel Andla

juhatuse liige

Peeter Soovik

juhatuse liige





Juhatuse liige Peeter Soovik



Bilanss

kroonides

AKTIVA

KÄIBEVARA

		31.12.2002	31.12.2001
Raha ja pangakontod	Lisa 1	139 297	107 151
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	425 438	136 880
Mitmesugused nõuded		1 361	177 451
Muud lühiajalised nõuded		1 361	177 451
KÄIBEVARA KOKKU		566 096	421 482

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara	Lisa 3	162 433	128 882
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		65 376	65 376
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses)		127 823	70 352
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-30 766	-6 846
PÕHIVARA KOKKU		162 433	128 882
AKTIVA KOKKU		728 529	550 364

PASSIVA

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		0	396 062
Võlad hankijatele		14 543	20 567
Hankijatele tasumata arved		14 543	20 567
Maksuvõlad	Lisa 4	112 101	100 584
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		103 725	100 750
Võlad töövõtjatele		103 725	750
Muud viitvõlad		0	100 000
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		230 369	617 963

KOHUSTUSED KOKKU	230 369	617 963
-------------------------	----------------	----------------

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-107 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	565 759	-107 599
KOKKU OMAKAPITAL	498 160	-67 599
PASSIVA KOKKU	728 529	550 364

Juhatuses liige Peeter Soovik

Kasumiaruanne

kroonides

31.12.2002 31.12.2001

ÄRITULUD

Realiseerimise netokäive	Lisa 5	2 359 461	996 360
ÄRITULUD KOKKU		2 359 461	996 360

ÄRIKULUD

Kaubad, toore, materjal ja teenused		107 623	13 016
Mitmesugused tegevuskulud		449 565	306 649
Tööjõukulud		1 213 061	778 217
palgakulu		908 694	585 172
sotsiaalmaksud		299 824	193 045
Tööandja töötuskindlustus		4 543	0
Kulum		23 919	6 846
põhivara kulum ja väärtuse langus		23 919	6 846
ÄRIKULUD KOKKU		1 794 168	1 104 728

ÄRIKASUM (-KAHJUM)		565 293	-108 368
---------------------------	--	----------------	-----------------

FINANTSTULUD		680	1 087
muud intressi- ja finantstulud		680	1 087

FINANTSKULUD		214	318
intressikulud		214	318

KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		565 759	-107 599
--	--	----------------	-----------------

KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		565 759	-107 599
---	--	----------------	-----------------

ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		565 759	-107 599
--	--	----------------	-----------------

Juhatuse liige Peeter Soovik

Omakapitali muutuse aruanne
kroonides

	Osakapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2001	40 000	0		40 000
Seisuga 01.01.2002	40 000	0	-107 599	-67 599
Eelmise perioodi kasum 2002.a. kasum			565 759	565 759
Seisuga 31.12.2002	40 000	0	458 160	498 160

Juhatuses liige Peeter Soovik

7

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 20.06.03

Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod
kroonides

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Kasum enne tulumaksu	565 759	-107 599
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	23 919	6 846
Intressitulu	-680	-1 087
Intressikulu	214	318
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	589 212	-101 522
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-288 558	-136 880
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	176 090	-177 451
Maksuvõlad (+/-)	11 518	100 584
Võlgnevus Hankijatele (+/-)	-6 024	20 567
Ostjate ettemaksed (+/-)	-396 062	396 062
Viitvõlad (+/-)	2 975	100 750
Põhitegevuse genereeritud raha	89 151	202 110
Intressimaksed	-214	-318

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	88 937	201 792
-------------------------------	---------------	----------------

INVESTEERIMISTEgevuse RAHAVOOD

Põhivara soetamine	-57 471	-135 728
Intresside laekumised	680	1 087

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEgevusest	-56 791	-134 641
---	----------------	-----------------

FINANTSEERIMISTEgevuse RAHAVOOD

Osakapitali sissemakse	0	40 000
------------------------	---	--------

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEgevusest	0	40 000
--	----------	---------------

RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	32 146	107 151
RAHA ALGJÄÄK	107 151	0
RAHA LÕPPJÄÄK	139 297	107 151

Juhatuses liige Peeter Soovik

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 20.06.03

Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Arvutustehnika	20 % aastas
Mööbel (sisustus)	10 % aastas

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kasutusrent

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõiguse ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiselt kuludes.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Juhatuses liige Peeter Soovik

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2002	2001
Pangakontod	139 297	107 151
Kokku	139 297	107 151

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 425 438. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Maksetähtaeg saabumata	Maksetähtaeg ületanud (1-3 kuud)	Maksetähtaeg ületanud (3 kuud – 1 aasta)	Kokku
180 809	8 498	236 131	425 438

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	65 376	70 352	135 728
Soetamine		57 471	57 471
Soetusmaksumus 31.12.2002	65 376	127 823	193 199
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	6 220	627	6 847
Aruandeaastal arvestatud kulum	13 075	10 844	23 919
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	19 295	11 471	30 766
Jääkmaksumus 31.12.2001	59 156	69 725	128 881
Jääkmaksumus 31.12.2002	46 081	116 352	162 433

Juhatuse liige Peeter Soovik

10

Arutanud ja
kinnitanud
2003.06.03

2003.06.03

Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2002	31.12.2001
Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	22 203	16 600
Sotsiaalmaksuvõlg	52 163	49 512
Isiku tulumaks	34 820	34 472
Pensionikindlustus	569	0
Töötuskindlustused	2346	0
Kokku	112 101	100 584

Lisa 5. Realiseerimise netokäive

Realisatsioon tegevusalade lõikes:	2002		2001
Müük	498 552	21,13%	996 360 100 %
Haldusteenus	1 860 909	78,87%	
Kokku	2 359 461	100 %	996 360 100 %

Kogu majandustegevus toimus Eestis.

Juhatusel liige Peeter Soovik

11

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 20.06.03
Allkiri/signature BDO Eesti AS

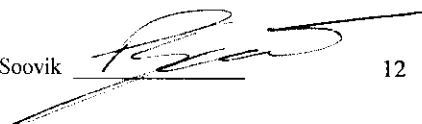
Kasumi jaotamise ettepanek.

OÜ Estconde Kinnisvara osanike üldkoosolek otsustas jaotada 2002. aasta lõpuks kogunenud 565 759 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

katta eelmiste perioodide kahjum 107 599 krooni
kohustuslikku reservfondi 4000 krooni,
eelmise perioodi jaotamata kasumi arvele 454 160 krooni.

Peeter Soovik
Juhatuse liige

7.8.04



Majandusaasta aruande allkirjad

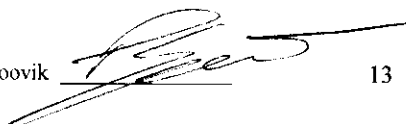
2002.a. majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed.

Nimi		Allkiri	Kuupäev
Rein Tallermo	juhatuse liige		18.06.2003.
Angel Andla	juhatuse liige		18.06.2003
Peeter Soovik	juhatuse liige		18.06.2003.a.

18.06.2003
SINIS KINNISVARA OÜ

18.06.2003

Juhatuse liige Peeter Soovik

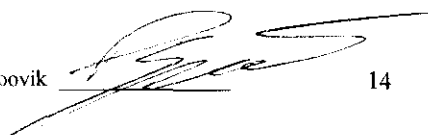


Osanike nimekiri

Majandusaasta aruande kinnitamise seisuga on Estconde Kinnisvara OÜ osanikud:

Rein Tallermo	35208240236, Tallinn, osa nimiväärtusega 20 000 krooni
Angel Andla	36611040310, Tallinn, osa nimiväärtusega 6 000 krooni
Peeter Soovik	37001300247, Tallinn, osa nimiväärtusega 14 000 krooni.

Arutanud ja kinnitanud
Juhatuse liige
Peeter Soovik
24. juuni 2003



Estconde Kinnisvara OÜ
osanikele

20. juuni 2003

BISSE 10143110

Audiitori järeldusotsus

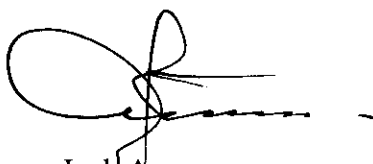
BDO Eesti AS (juriidilisest isikust audiitori tunnistus nr 1, välja antud 09.11.99) tegutsedes vannutatud audiitor Jaak Annus isikus (audiitortunnistus nr 199, välja antud 01.08.01) on auditeerinud Estconde Kinnisvara OÜ (registrikood 10726659) raamatupidamise aastaaruannet, mis on koostatud 31.12.02 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on äriühingu juhatuse kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes objektiivne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Teostasime auditi Audiitortegevuse seaduses ja Auditeerimiseeskirjas sätestatu kohaselt ning arvestades BDO International rahvusvahelistes standardites määratud. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millele põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajad ja selles avalikustatud informatsioon. Meie audit hõlmas ka äriühingu juhtkonna poolt raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja tehtud oluliste hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Eelnimetatud korras auditeerimise hea tava kohaselt planeeritud ja sooritatud audit annab meile küllaldase aluse ja põhjendatud kindlustunde objektiivse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et Raamatupidamise seaduse ja äriühingu raamatupidamist reguleerivate teiste õigusaktide kohaselt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, milles aruandeaasta kasum on viissada kuuskümmend viis tuhat seitsesada viiskümmend üheksa (565 759) krooni ja bilansi maht on seitsesada kakskümmend kaheksa tuhat viissada kakskümmend üheksa (728 529) krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu Estconde Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumit, aruandeperioodi rahavoogusid ja 31.12.02 finantsseisundit.

BDO Eesti AS
nimel
Jaak Annus
Vannutatud audiitor
Mai Ever
Audiitorühingu juhtivaudiitor