

**MAJANDUSAASTA
ARUANNE**

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

8-14

01.01.2003 – 31.12.2003.

**AT KINNISVARABÜROO OÜ
REGISTRIKOD 10396513**

AADDRESS KENTMANNI 7-55 10116 TALLINN

TELEFON 6 449 030

FAKS 6 466 271

E-MAIL at@at.ee

Lisanduvad dokumendid

- 1. osanike nimekiri**
- 2. kasumi jaotamise ettepanek**

2003. a. majandusaasta aruanne

01-07-2004

Sisukord

Sisukord	2
TEGEVUSARUANNE	3-4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6-7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	11
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 2 materiaalse põhivara liikumine	12
Lisa 3 Neto realiseerimiskäive	12
Lisa 4 Maksuvõlad ja ettemaksed	13
Lisa 5 Viitvõlad	13
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele	15

2003. a. majandusaasta aruanne

2003. a. tegevusaruanne

Põhilised tööloigud AT Kinnisvarabüroo majandustegevuses 2003. aastal:

- elektroonikakaupade müük

Põhilise käibe käesoleva aasta tegevuses (ca 85%) andis defektse elektroonikakauba ost, komplekteerimine ja müük. Tegemist on Lõuna-Korea firma LG Electronics Inc. laiatarbeelektronikaga (telerid, pesumasinad, raadiod, konditsioneerid ja muu sarnane kaup).

- kinnisvara hindamine.

Käibelt järgmise haruna oli tegemist hindamisteenusega. Firmas töötab 2 atestaati omavat elamispindade hindajat, lisaks 2 assistenti. Kõige rohkem väljastati hindamisakte Hansapangale, Sampo Pangale ja Nordea Pangale.

- vahendustegevus.

Maaklerite tegevus oli valdavalt keskendatud turuanalüüsile, omamaks objektiivset informatsiooni turul toimuvast ja kasvatamaks hindamistööde turuosa.

- reklaam.

Põhilised reklaamiväljundid on jäänud samaks nagu eelmistel aastatel – kinnisvara andmebaasid internetis: City24, KinnisvaraWeb, oma kodulehekül. Ajakirjanduses on reklaami mahtu vähendatud.

2003. a. majandusaasta aruanne

01-07-2004

2003. a. tegevusaruanne

- kulud.

Suurimad kuluartiklid möödunud majandusaastal olid tööjõukulu, sõiduki rent, sidekulud, raamatupidamine.

Firmas oli 2003. a. 4 töötajat.

Töötasusid arvestatud summas 282 792 kr, sellest tegevjuhile 80 000 kr.

Juhatuse liikmele juhatusetasu arvestatud ei ole.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid tehtud ei ole.

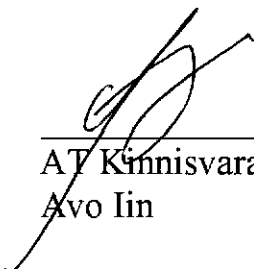
2003. a. majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruande kohta

Deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et AT Kinnisvarabüroo OÜ:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev äriühing.



AT Kinnisvarabüroo OÜ juhataja
Avo Iin

Tallinnas, 30. juunil 2004. a.

2003. a. majandusaasta aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Bilanss

(kroonides)

2003

2002

Lisa nr

AKTIVA (VARA)**Käibevara**

Raha ja pangakontod

1 009 797

97 994

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved

861 629

57 318

1

KOKKU

861 629

57 318

Mitmesugused nõuded

Muud lühiajalised nõuded

6 575

6 575

KOKKU

6 575

6 575

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Muud ettemakstud tulevaste per.kulud

10 566

7 939

KOKKU

10 566

7 939

Varud

Ostetud kaubad müügiks

1 296 594

183 990

KOKKU

1 296 594

183 990

Käibevara kokku

3 185 161

353 816

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Mitmesugused pikaajalised nõuded

0

0

Materiaalne põhivara

2

Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)

653 742

653 742

Muu inventar, tööriistad, sisseseade(soetusmaksumus)

187 436

182 770

Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)

-211 168

-172 353

KOKKU

630 010

664 159

Põhivara kokku

630 010

664 159

AKTIVA (VARA) KOKKU

3 815 171

1 017 975

2003. a. majandusaasta aruanne**SISSE TULNUD****2 003 2 002 Lisa nr. -07- 2004****PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU****KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused

Tagatiseta võlakohustused

0 195 000

KOKKU

0 195 000

Võlad hankijatele

Võlad hankijatele

9 550 20 057

Maksuvõlad

95 390 36 753

4

Viitvõlad

Võlad töövõtjatele

28 900 17 520

5

Muud viitvõlad

0 0

5

KOKKU

28 900 17 520

Lühiajalised kohustused kokku

133 840 269 330

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused

Muud pikaajalised võlad

459 000 459 000

KOKKU

459 000 459 000

Pikaajalised kohustused kokku

459 000 459 000

KOHUSTUSED KOKKU

592 840 728 330

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses

101 000 101 000

Aazio

106 400 106 400

Ümberhindluse reserv

288 140 288 140

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

-205 895 -209 132

Aruandeaasta kasum (-kahjum)

2 932 686 3 237

OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU

3 222 331 289 645

PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU

3 815 171 1 017 975

2003. a. majandusaasta aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUI
01-07-2004

Kasumiaruanne 01.01.03-31.12.03

(kroonides)	2003	2002	Lisa nr
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	5 954 304	1 727 890	3
Muud äritulud	0	47 051	
Äritulud kokku	5 954 304	1 774 941	
Äriikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 967 758	895 196	
Mitmesugused tegevuskulud	585 056	439 741	
Tööjõukulud	377 471	359 090	
s.h. Palgakulu	282 792	268 974	
s.h. Sotsiaalmaksud	93 322	88 764	
s.h. Töötuskindlustusmakse	1 357	1 352	
Kulum	58 989	65 829	
Muud äriikulud	32 631	12 157	
Äriikulud kokku	3 021 905	1 772 013	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	2 932 399	2 928	
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud	287	309	
Finantstulud kokku	287	309	
KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	2 932 686	3 237	
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST	2 932 686	3 237	
Tulumaks			
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	2 932 686	3 237	

01-07-2004

2003. a. majandusaasta aruanne**Rahavoogude aruanne**

	2003	2002
RAHAVOOG ARUANDEAASTA ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta puhaskasum	2 932 686	3 237
Põhivara mahakandmine	6 157	1 430
Põhivara amortisatsioon	58 989	65 829
<i>Bilansirühmade kokkuvõtete muutused</i>		
Ostjatelt laekumata arved	-804 311	-40 556
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	9 784
Muud lühiajalised nõuded	0	16 825
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	-2 627	16 033
Varud	-1 112 604	27 010
Tagatiseta võlakohustused	-195 000	0
Hankijatele tasumata arved	-10 507	-21 090
Maksuvõlad	58 637	19 574
Võlad töövõtjatele	11 380	-1 553
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	0	-124
KOKKU RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST	942 800	96 399
RAHAVOOG ARUANDEAASTA INVESTEERIMISEST		
Põhivara soetamine	-30 997	-46 339
KOKKU RAHAVOOG INVESTEERIMISEST	-30 997	-46 339
RAHAVOOG ARUANDEAASTA FINANTSEERIMISEST		
KOKKU ETTEVÕTTE RAHAVOOG	911 803	50 060
<i>Raha- ja pangakontod aruandeperioodi alguses</i>	97 994	47 934
<i>Raha aruandeperioodi lõpus</i>	1 009 797	97 994
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS (+,-)	911 803	50 060

2003. a. majandusaasta aruanne

01-07-2004

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aazio	Reservid	Eelm.per. Kasum	Aruandeper. kasum	Kokku
31.12.2002	101 000	106400	288140	-209 132	3 237	289 645
Kasumi liikumine				3 237	-3 237	
Kasum					2 932 686	
31.12.2003	101 000	106 400	288 140	-205 895	2 932 686	3 222 331



2003. a. majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Tallinn Kinnisvarabüroo
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AT Kinnisvarabüroo OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr . 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Varud on arvele võetud soetamismaksumuses ja varude jäägi hindamisel on kasutatud individuaalse hindamise meetodit.

AT Kinnisvarabüroo OÜ-s on põhivarade piirmaksumuseks 2 000 krooni. Põhivarasid amortiseeritakse raamatupidamises lineaarse meetodi alusel ja amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ehitiste amortisatsioonimäär on 3% aastas. Muu inventari ja sisseseade amortisatsioonimäär on 5 - 40% aastas.



2003. a. majandusaasta aruanne

01-07-2004

Lisa 1

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu on 861 629 krooni. Ebatõenäoliselt laekuvaid summasid on aruande aastal kuluks kantud summas 3 400 krooni, sama nõue on osutunud lootusetuks ja on kantud bilansist välja.

Lisa 2

Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ehitised	ja Akumul. Kulum	Muu inventar	Akumul. Kulum	Jääkmaksumus
31.12.02	653 742	-39 054	182 770	-133 299	664 159
Põhivara soetamine			30 997		30 997
Põhivara mahakandmine			-26 331	20 174	
Kulumi akumulatsioon		-19 608		-39 381	
31.12.03	653 742	-58 662	187 436	-152 506	630 010

Lisa 3

Neto realiseerimiskäive

Kogu AT Kinnisvarabüroo OÜ käive on toimunud Eesti Vabariigis.

	2003	2002
Üür	17 600	17 600
Rent	40 500	35 750
Teenused	363 149	535 977
Ostetud kaupade müük	5 533 055	1 138 563
KOKKU	5 954 304	1 727 890

01-07-2004

2003. a. majandusaasta aruanne

Lisa 4 **Maksuvõlad**

Maksuvõlad

	31.12.03	31.12.02
1) sotsiaalmaks	23 355	12 749
2) ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	1 405	351
3) kinnipeetud tulumaks	7 210	4 300
4) käibemaks	62 899	19 036
5) töötuskindlustusmaks	466	297
6) pensionikindlustusmaks	20	20
7) käibemaksu viivis	35	0
Maksuvõlad kokku	95 390	36 753

Lisa 5 **Viitvõlad**

Viitvõla moodustab töötajatele välja maksmata töötasu summas 28 900 krooni.



01-07-2004

2003. a. majandusaasta aruanne

Lisa 6

Tehingud seotud osapooltega

AT Kinnisvarabüroo on 2003. a ostnud ja müünud kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud ettevõtetele:

	Ostud	Müügid
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	0	117 360
Grid – Emerek OÜ	3 466 934	17 700

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

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003	31.12.2002
Lühiajalised kohustused		
Grid – Emerek OÜ	0	195 000

2003. a. majandusaasta aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele

2003. a. majandusaasta aruanne kinnitati OÜ AT Kinnisvarabüroo osanike
üldkoosoleku poolt 30. juunil 2004. a. ja allkirjastamine toimus

Tallinnas, 30. juunil 2004. a.



juhataja
Avo Iin

AT Kinnisvarabüroo OÜ reg.nr. 10396513 osanike nimekiri -07- 2004

1. Grid – Emerek OÜ

aadress: Kentmanni 7-56

Tallinn

reg.kood: 10261635

üks osa nimiväärtusega 33 000 krooni

2. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

aadress: Kentmanni 7-56

Tallinn

reg.kood: 10064343

üks osa nimiväärtusega 17 000 krooni

3. Avo Iin

aadress: Ed. Vilde tee 70-49

Tallinn

isikukood: 36309250235

üks osa nimiväärtusega 21 500 krooni

4. Toomas Oosalu

aadress: Rataskaevu 24-3

Tallinn

isikukood: 35904240219

üks osa nimiväärtusega 21 500 krooni

5. Leo Kelberg

aadress: Gonsiori 30-9

Tallinn

isikukood: 34706180341

üks osa nimiväärtusega 8 000 krooni



01-07-2004

2003. a. majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-207 395
Aruandeaasta kasum	2 932 686
Reservkapitali moodustamine	8600
Dividendideks	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2003. a. majandusaasta aruande kinnitamist	2 716 691