

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

20.06.2005

HLK 44601
.....

clq

OÜ UUS MAA TARTU BÜROO

2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 02.06.2004 ja lõpp 31.12.2004

Ärinimi:	OÜ Uus Maa Tartu büroo
Äriregistri kood:	11043053
Aadress:	Ülikooli 6a, Tartu 51003
Telefon:	7 44 11 44
Faks:	7 33 89 31
E-maili aadress:	tartu@uusmaa.ee
Interneti kodulehekülg:	www.uusmaa.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraalane vahendus- ja hindamistegevus
Tegevjuht:	Erkki Luhamaa
Lisatud dokumendid:	Osanike nimekiri

20.06.2005

.....

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	lk.	4
Bilanss	lk.	5
Kasumiaruanne	lk.	6
Rahavoogude aruanne	lk.	7
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	9
Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused	lk.	9
Lisa 1. Raha ja pangakontod	lk.	11
Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded	lk.	11
Lisa 3. Materiaalne põhivara	lk.	11
Lisa 4. Mitmesugused võlad	lk.	12
Lisa 5. Maksuvõlad	lk.	12
Lisa 6. Omakapital	lk.	12
Lisa 7. Müügitulu	lk.	13
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	lk.	13
Majandusaasta kasumi jaotamise aruanne	lk.	15
Majandusaasta aruande allkirjad	lk.	16



Erkki Luhamäe
Juhatuse liige

20.06.2005

.....

TEGEVUSARUANNE

OÜ Uus Maa Tartu büroo tegevusaladeks on kinnisvara maaklerteenuse, konsultatsiooniteenuse ja hindamisteenuse osutamine eraisikutele ja juriidilistele isikutele. Teenuseid osutatakse peamiselt Tartu linnas, vähem teistes Lõuna-Eesti ja Kesk-Eesti piirkondades. Aastal 2004 teostati mitme Tartus asuva korterelamu müügikorraldus ning sõlmiti lepingud uute arendusprojektide müügikorralduseks 2005.a. Sõlmiti koostöölepe tagatisvarade hindamisteenuse osutamiseks Balti Investeeringute Grupiga. Töömahu suurenedes võeti tööle uusi töötajaid, millest tuleneva ruumivajaduse katteks üüris ettevõtte suuremad ruumid ja sõlmis kokkuleppe suuremate ruumide üürimiseks 2005.a. uues asukohas.

Aastal 2005 on planeeritud turuosa suurendamine ning töötajate ning agentide täiendav värbamine. Ei ole planeeritud kinnisvara investeerimis- ja arendustegevust.

OÜ Uus Maa Tartu büroo tegevust 2004.aastal iseloomustavad järgmised näitajad:

- töötajate töötasu üldsummas 207 654 krooni
- keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 5 inimest

Erkki Luhamaa
juhatuse liige



Erkki Luhamaa
Juhatuse liige

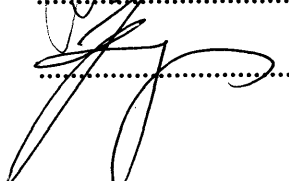
20. juun. 2005

.....

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON**

OÜ Uus Maa Tartu büroo juhatus deklareerib oma vastutust 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Uus Maa Tartu büroo finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) OÜ Uus Maa Tartu büroo on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Erkki Luhamaa		13. 06. 2005. a.
Juhatus liige:	Jaanus Laagus		15. 06. 2005. a.

20.06.2005

BILANSS (kroonides)**31.12.04****AKTIVA****Käibevara****Raha ja pangakontod (lisa 1)** 440 344**Ostjatelt laekumata arved** 111 285**Muud lühiajalised nõuded (lisa 2)** 114 000**Tulevaste perioodide ettemakstud kulud****Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)** 4 106**Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud** 1 660**Tulevaste perioodide ettemakstud kulud kokku** 5 766**Käibevara kokku** 671 395**Põhivara****Materiaalne põhivara****Materiaalne põhivara (lisa 3)** 77 373**Põhivara akumulieeritud kulum** -16 157**Materiaalne põhivara kokku** 61 216**Põhivara kokku** 61 216**AKTIVA KOKKU** 732 611**PASSIVA****Kohustused****Lühiajalised kohustused****Võlad tarnijatele** 31 561**Mitmesugused võlad****Võlad ematettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 4,8)** 12 233**Muud lühiajalised võlad (lisa 4)** 100 000**Mitmesugused võlad kokku** 112 233**Maksuvõlad (lisa 5)** 39 339**Võlad töövõtjatele** 3 338**Lühiajalised kohustused kokku** 186 471**Kohustused kokku** 186 471**Omakapital****Osakapital nimiväärtuses (lisa 6)** 300 000**Aruandeaasta kasum** 246 140**Omakapital kokku** 546 140**PASSIVA KOKKU** 732 611
Erkki Luhamäe
Juhatuse liige

20.06.2005

KASUMIARUANNE (kroonides)

	2004
Äritulud	
Müügitulu (lisa 7)	1 119 984
Äritulud kokku	1 119 984
Ärikulud	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	225 383
Mitmesugused tegevuskulud	346 583
Tööjõu kulud	
Palgakulu	213 199
Sotsiaalmaksud	70 999
Töötuskindlustus	1 039
Tööjõukulud kokku	285 237
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 3)	16 157
Muud ärikulud	867
Ärikulud kokku	874 227
ÄRIKASUM	245 757
Finantstulud ja -kulud	
Muud finantstulud ja -kulud	383
Kokku finantstulud ja -kulud	383
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	246 140



Erkki Lühamaa
Juhatus liige

20. Üb. 2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

Rahavood äritegevusest	2004
Ärikasumi mõju rahavoogudele	
Ärikasum	245 757
Korrigeerimised:	
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 3)	16 157
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	261 914
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest:	
Muutus käibevaras:	
Ostjatelt laekumata arved	-111 285
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-5 766
Muutus käibevaras (v.a. raha ja pangakontod) kokku	-117 051
Muutus lühiajalistes kohustustes	
Võlad tarnijatele	31 561
Mitmesugused võlad	32 233
Maksuvõlad	39 339
Võlad töövõtjatele	3 338
Muutus lühiajalistes kohustustes kokku	106 471
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest kokku	-10 580
Kokku rahavood äritegevusest	251 334
Rahavood investeerimistegevusest	
Materiaalse põhivara soetus (lisa 3)	-77 373
Antud laenud	-644 000
Antud laenude tagasimaksed	530 000
Saadud intressid	383
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-190 990
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud (lisa 4)	80 000
Osakapitali laekumised (lisa 6)	300 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	380 000
Rahavood kokku	440 344
Raha perioodi alguses	0
Raha muutus	440 344
Raha perioodi lõpus	440 344



Erkki Luhamäe
Juhatuse liige

20.06.2005

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 02.06.2004	300 000	0	300 000
Aruandeperioodi 2004 puhaskasum		246 140	246 140
Seisuga 31.12.2004	300 000	246 140	546 140


Erkki Luhamäe
Juhatuses liige

20.06.2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused**

OÜ Uus Maa Tartu büroo 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Uus Maa Tartu büroo kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalentidena kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Seejuures on nõuet iga kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid 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, kajastatakse väheväärtusliku põhivarana ja kantakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul.



Erkki Lahtmaa
Juhatuse liige

20.06.2005

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

- masinad ja seadmed 20-40%
- muu inventar 20-40%

Võlad töövõtjatele

Võlad töövõtjatele on bilansis kajastatud brutosummana koos sotsiaalmaksu ja tööandjapoolse töötuskindlustusmaksuga (0,5%).

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.



Erkkö Luhamäe
Juhatuse liige

2 0. 06. 2005

Lisa 1. Raha ja pangakontod (kroonides)

	31.12.2004
Sularaha kassas	16 919
Pangakontod	423 425
Raha ja pangakontod kokku	440 344

Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded (kroonides)

Muude lühiajaliste nõuete all bilansis on kajastatud välja antud laenude saldo summas 114 000 krooni, mille tagasimakse tähtaeg on alla 12 kuu.

Lisa 3. Materiaalne põhivara (kroonides)

	Materiaalne põhivara
Saldo seisuga 02.06.2004	0
2004.a.toimunud muutused	
Põhivara soetamine	77 373
Amortisatsioonikulu	-16 157
Saldo seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	77 373
Akumuleeritud kulum	-16 157
Jääkmaksumus	61 216


 Erkki Luhamäe
 Juhtuse liige

20.06.2005

Lisa 4. Mitmesugused võlad (kroonides)

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg
Võlad emattevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 8)	12 233	12 kuu jooksul
Muud lühiajalised võlad	100 000	
sh.lühiajalised laenud	80 000	12 kuu jooksul
sh.broneerimistasud	20 000	12 kuu jooksul
Mitmesugused võlad kokku	112 233	12 kuu jooksul

Lisa 5. Maksuvõlad (kroonides)

Maksuliigid	Maksuvõlg seisuga 31.12.2004	Ettemaks seisuga 31.12.2004
Käibemaks	462	4 106
Sotsiaalmaks	22 117	
Üksikisiku tulumaks	14 378	
Ettevõtte tulumaks	860	
Töötuskindlustusmakse	954	
Kogumispensionimakse	568	
KOKKU	39 339	4 106

Lisa 6. Omakapital (kroonides)

OÜ Uus Maa Tartu büroo osakapitali moodustab üks osa, mille suurus on 300 000 krooni.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2004 moodustas 546 140 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik 2004.aasta kasumist netodividendidena välja maksta 177 713 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 54 120 krooni.



Erkki Luhamäe
Juhatuse liige

20.06.2005

.....

Lisa 7. Müügitulu (kroonides)

	Müügitulu kokku Eesti Vabariigis	Sealhulgas:		
		kinnisvara hindamis- teenus	kinnisvara vahendus- teenus	konsultat- sioonid ja muu teenus
2004	1 119 984	246 641	864 740	8 603

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Uus Maa Tartu büroo aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h.emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

OÜ Uus Maa Tartu büroo on ostnud teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt (kroonides):

	Ostud 2004
Emaettevõtte	5 075
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	36 203
Teenuste ost kokku	41 278



Erkki Luhamäe
Juhatuse liige

20.06.2005

.....

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

Lühiajalised kohustused	31.12.2004
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved)	12 223
Kokku kohustuste saldo seotud osapooltega	12 223

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



Erkki Lohamäe
Juhatuse liige

20. Üb. 2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

OÜ Uus Maa Tartu büroo vaba omakapital on 31. detsembril 2004 järgmine (kroonides):

	2004
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0
Aruandeaasta puhaskasum	246 140
Kohustusliku reservkapitali moodustamiseks	12 307
Kokku jaotamata kasum	233 833

OÜ Uus Maa Tartu büroo juhatus teeb ettepaneku jaotada jaotamata kasum 233 833 alljärgnevalt:

Dividendid väljamaksmiseks summas 233 833 krooni. Sellest 54 120 moodustab dividendi tulumaksu ja netodividend on summas 177 713 krooni.



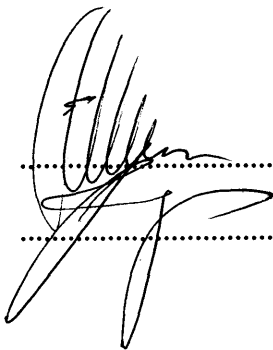
Erkki Luhamäe
Juhatus liige

TARTU MAAKONN.
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

20.06.2005

OÜ UUS MAA TARTU BÜROO 2004. MAJANDUSAASTA ALLKIRJAD

OÜ Uus Maa Tartu büroo 2004.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatuse üldkoosoleku poolt 13.juuni 2005.otsusega,
allkirjastamine 13.juunil 2005.a.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Erkki Luhamaa		13.06.2005.a.
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		15.06.2005.a.

20.06.2005

.....

OÜ Uus Maa Tartu büroo osanike nimekiri:

Osaniku ärinimi:	OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp
Äriregistri kood:	10234064
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Osalus:	100%