

SISSE PUNKT

01-01-2004

1-12

AS Pindi Kinnisvara

Majandusaasta aruanne / Annual Report

Liana Anderson

KONTROLLITUD

Majandusaasta algus / Start of financial year: 1. jaanuar 2003 / January 1, 2003

Majandusaasta lõpp / End of financial year: 31. detsember 2003 / December 31, 2003

Ärinimi / Commercial name:	AS Pindi Kinnisvara
Äriregistri kood / Commercial register code:	10677258
Aadress / Address:	Estoonia pst 15, Tallinn, 10141
Telefon / Phone:	6 103 900
Faks / Fax:	6 103 901
Põhitegevusala / Main field of activity:	kinnisvara müügiesindus, kinnisvara hindamine / real estate sales representations, real estate evaluation services
Tegevjuht / CEO:	Kalev Roosiväli
Audiitorkontroll / Auditor:	Matī Nõmmiste - Rimes MRI OÜ

01-01-2024

SISUKORD/ CONTENTS

<u>Teguvusaruanne / Activity Report</u>	4
<u>Juhatuse deklaratsioon / Declaration of the Board</u>	5
<u>Bilanss / Balance Sheet</u>	6-7
<u>Kasumiaruanne / Income Statement</u>	8
<u>Omakapitali aruanne / Report of Equity Capital</u>	9
<u>Rahavoogude aruanne / Cashflow Report</u>	10
<u>Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid / General Accounting Principles</u>	11-13
<u>Lisa 1. Raha ja pangakontod / Cash and Bank Accounts</u>	14
<u>Lisa 2. Nõuded ostijate vastu / Claims Against Purchasers</u>	14
<u>Lisa 3. Tütaretevõtete aktsiad ja osad / Stocks and Shares of Subsidiaries</u>	14-15
<u>Lisa 4. Põhivara liikumine / Movement in Non Current Assets</u>	16
<u>Lisa 5. Kasutusrent / Operating Lease</u>	16
<u>Lisa 6. Kapitalirent / Capital Lease</u>	17
<u>Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud / Arrears and Advanced Payments of Taxes</u>	17
<u>Lisa 8. Realiseerimise netokäive / Realization Net Turnover</u>	18
<u>Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega / Transactions with Related Parties</u>	18
<u>Lisa 10. Antud laenud / Extended Loans</u>	19
<u>Lisa 11. Bilansipäeva järgsed sündmused / After Balance Sheet Date Activities</u>	19
<u>Auditori järeldusotsus / Auditor's decision</u>	20
<u>Majandusaasta aruande allkirjad / Signatures of the Annual Report</u>	21
<u>Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek / Profit Allocation Proposal</u>	22

Tegevusaruanne

Activity Report 2003

Pindi Kinnisvara tegevusalad on:

- kinnisvara ja vallasvara ost, müük, üürimine ja vahendamine;
- kinnisvara ja vallasvara haldamine;
- vallasvara hindamine;
- kinnisvaraalane koolitus.

Möödunud majandusaasta olulisemaks sündmuseks võib lugeda Pindi Kinnisvara aktiivsemat haldusturule sisenemist ning ettevõtte avalike suhete arendamist.

Pindi Kinnisvara positsioneerib ennast turul klassikalise kinnisvarabüroona, kes osutab teenuseid investoritele, kinnisvara müüjatele, ostjatele, üürijatele ja arendajatele. Meie eesmärk on olla usaldusväärne partner kõigile kinnisvaraturul tegutsejatele. Eriiselt pöörame tähelepanu kinnisvara hindamisele, esindusteenusele ja kinnisvara haldusele.

Pindi Kinnisvara peamised arengusuunad on regionaalne laienemine ja teenusarendus.

Järgneval majandusaastal keskendutakse Pindi Kinnisvaras peamiselt intensiivsele arengule, eelkõige ettevõtte siseselt.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti aruandeaastal tasu üldsummas 316 725 krooni.

Pindi Kinnisvara töötas aruandeaasta lõpuks 36 kinnisvaramaaklerit ja 12 kinnisvara hindajat. Lisaks sellele töötab abipersonalina Pindi Kinnisvaras 17 inimest. Kokku seega 65 inimest. Töötasuna maksti 3 661 482 krooni.

Main activity fields of Pindi Kinnisvara are:

- purchase, sale and mediation of real estate and movables;
- management of real estate and movables
- appraisal of movables;
- schooling related to real estate.

Active entering of Pindi Kinnisvara into the real estate management market and development of company's public relations can be considered as the most important events in financial year 2003.

Pindi Kinnisvara is positioning itself as a classical real estate office that provides services to investors, real estate buyers, sellers and developers. Our goal is to be a reliable partner to all real estate market operators. Our special attention is turned to real estate evaluation, representation and administration services.

The main development trends of Pindi Kinnisvara are regional expansion and development of services.

During the next financial year Pindi Kinnisvara will concentrate on intensive internal development of the company.

The total remuneration paid to the Members of the Board and to the Members of the Council in Financial Year amounted to 316 725 EEK.

As of 31 December 2003, AS Pindi Kinnisvara had 65 employees, including 36 brokers and 12 evaluators. In addition to that 17 persons were employed as backoffice personnel. Wages and salaries amounted to 3 661 482 EEK.

2003-2004

Juhatuse deklaratsioon

AS Pindi Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande koostamispäeva 15.03.2004 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS Pindi Kinnisvara jätkuvalt tegutses majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2003.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 21.06.2004.a

juhatuse esimees / Chairman of the Board

Janno Rokk

juhatuse liige / Member of the Board

Malcolm Whitehall

juhatuse liige / Member of the Board

Raivo Maine

Declaration of the Board

In accordance with the Commercial Code, the Management Board of AS Pindi Kinnisvara has prepared the annual accounts, which present a true and fair view of the assets, liabilities, equity, performance and cashflow of the company. The annual accounts have been prepared in compliance with the requirements deriving from the Accounting Act and the generally accepted Estonian accounting principles.

The annual accounts reflect significant events or circumstances, which occurred or became evident between the balance sheet date December 31, 2003 and financial statement authorization date March 15, 2004, and which affect the valuation of assets and liabilities.

Assets and liabilities have been valued on an objective and prudent basis. The preparation of financial statements requires the use of judgments. Our assessments are based on up-to-date information regarding the company's position, future plans and risks up until the financial statement authorization date. The actual outcome of transactions entered into during the financial year or prior years may not coincide with our assessments.

Management deems AS Pindi Kinnisvara to be an operational company.

Management Board confirms annual report of the year 2003 to be truthful and complete.

Tallinn, June 21, 2004

Pindi Kinnisvara AS
Bilanss

Balance Sheet

		31.12.2003	31.12.2002 korrigeeritud
KÄIBEVARA / CURRENT ASSETS			
Raha ja pangakontod / Cash and bank	Lisa 1 / Note 1	1 073 521	2 181 456
Nõuded ostjate vastu / Customer receivables	Lisa 2 / Note 2	493 949	698 703
Ostjatelt laekumata arved / Accounts receivable		493 949	698 703
Mitmesugused nõuded / Other receivables		887 421	326 939
Nõuded tütarettevõtjale / Receivables from subsidiary companies		9 078	6 335
Muud lühiajalised nõuded / Other receivables	Lisa 10 / Note 10	878 343	320 604
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud / Prepaid expenses		20 550	28 470
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud / Other prepaid expenses		20 550	28 470
KÄIBEVARA KOKKU / TOTAL CURRENT ASSETS		2 475 441	3 235 568
PÕHIVARA / NONCURRENT ASSETS			
Pikaajalised finantsinvesteeringud / Long-term financial assets		14 687	50 661
Tütarettevõtete aktsiad / Shares of subsidiary companies	Lisa 3 / Note 3	14 687	50 661
Materiaalne põhivara / Fixed assets	Lisa 4 / Note 4	457 922	708 061
Muu inventar, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses) /			
Other equipment and fixtures (gross carrying amount)		1 296 950	1 183 003
Akumuleeritud kulum (miinus) / Accumulated depreciation (minus)	-	839 028	- 474 942
Immateriaalne põhivara / Intangible assets	Lisa 4 / Note 4	86 108	-
Tarkvara (jääkväärtuses) / Software		86 108	-
PÕHIVARA KOKKU / TOTAL NONCURRENT ASSETS		558 717	758 722
AKTIVA KOKKU / TOTAL ASSETS		3 034 158	3 994 290

31.12.2003

31.12.2002

0 korrigeeritud

PASSIVA / LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED / CURRENT LIABILITIES

Võlakohustused / Short - term loans and notes	39 653	99 726
Tagatiseta võlakohustused / Unsecured debt	-	52 460
Pikaajaliste kapitalirentide tagasimaksed järgmisel perioodil / Current portion of long-term capital lease payments	Lisa 6 / Note 6 39 653	47 266
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest / Customer advances for goods and services	445 320	606 999
Võlad hankijatele / Supplier payables	1 425 401	1 410 786
Hankijatele tasumata arved / Account payable	1 425 401	1 410 786
Muud võlad / Other payables	14 300	174 200
Võlad aktsionäridele / Debt to Shareholders	14 300	174 200
Maksuvõlad / Taxes payable	Lisa 7 / Note 7 434 263	658 939
Viitvõlad / Accrued expenses	448 605	536 799
Võlad töövõtjatele / Payables to employees	357 215	350 104
Muud viitvõlad / Other accrued expenses	91 390	186 695

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED / TOTAL CURRENT LIABILITIES	2 807 542	3 487 449
--	------------------	------------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED / NONCURRENT LIABILITIES

Pikaajalised võlakohustused / Long- term liabilities	-	39 497
Mittekonverteeritavad võlakohustused / Nonconvertible debt	-	39 497

PIKAAJALISED KOHUSTUSED / TOTAL NONCURRENT LIABILITIES	-	39 497
---	----------	---------------

KOHUSTUSED KOKKU / TOTAL LIABILITIES	2 807 542	3 526 946
---	------------------	------------------

OMAKAPITAL / OWNER'S EQUITY

Aktlakapitali nominaalväärtused / Share capital (par value)	400 000	400 000
Reservid / Other restricted reserves	15 200	15 200
Kohustuslik reserv / Mandatory legal reserve	15 200	15 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum / Retained earnings	52 144	288 826
Aruandeaasta kasum (kahjum) / Net profit (loss) for the financial year	- 240 728	- 236 682

KOKKU OMAKAPITAL / TOTAL OWNER'S EQUITY	226 616	467 344
--	----------------	----------------

PASSIVA KOKKU / TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	3 034 158	3 994 290
---	------------------	------------------

01-01-2004

**Kasumiaruanne
Skeem 1****Income Statement**

	2003	2002
ÄRITULUD / REVENUES		Korrigeeritud
Müügitulu / Sales revenues	Lisa 8 / Note 8 19 729 861	16 918 158
Muud äritulud / Other revenues	376 156	244 022
ÄRITULUD KOKKU / TOTAL REVENUES	20 106 017	17 162 180
ÄRIKULUD / EXPENSES		
Kaubad, toore, materjal ja teenused / Materials, supplies	11 138 854	9 028 293
Mitmesugused tegevuskulud / Other operating expenses	3 557 564	3 988 151
Töajõukulud / Personnel expenses	5 301 407	3 877 323
palgakulu / wages and salaries	3 978 207	2 903 976
sotsiaalmaksud / social security	1 323 200	973 347
Kulum / Depreciation	459 177	346 229
põhivara kulum ja väärtuse langus / depreciation	Lisa 4 / Note 4 444 985	346 229
immateriaalse põhivara kulum / depreciation of intangible assets	14 192	0
ÄRIKULUD KOKKU / TOTAL EXPENSES	20 457 002	17 239 996
ÄRIKASUM (-KAHJUM) / OPERATING PROFIT (-LOSS)	-350 985	-77 816
FINANTSTULUD JA -KULUD /	110 257	-158 866
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES		
finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt /	-35 974	30 661
profit and loss from subsidiary companies		
intressikulud / interest expenses	-13 000	-111 002
kasum (kahjum) valuutakursi muutusest /	-1 797	60
foreign exchange gains and losses		
muud finantstulud ja -kulud / other financial income and expenses	161 028	-78 585
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST /	-240 728	-236 682
PROFIT (LOSS) FROM NORMAL OPERATIONS		
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM) /	-240 728	-236 682
NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR		

5917111 NUD

01-01-2004

Omakapitali aruanne**Report of Equity Capital**

	Aktsiakapital / Share Capital	Kohustus- lik reserv- kapital / Mandatory Reserves	Eelm. per- de jaotamata kasum / Retained earnings	Aruande- aasta kasum / Profit of the Financial Year	Kokku / Total
01.01.2002	400 000	0	0	304 026	704 026
Eelmise perioodi kasum / Retained earnings			304 026	-304 026	
Reservi suurendamine / Into Reserves		15 200	-15 200		
2002.a. kasum / profit of 2002				-236 682	
31.12.2002	400 000	15 200	288 826	-236 682	467 344
01.01.2003	400 000	15 200	288 826	-236 682	467 344
Eelmise perioodi kasum / Retained earnings			-236 682	236 682	
2003.a. kasum / profit of 2003				-240 728	
31.12.2003	400 000	15 200	52 144	-240 728	226 616

Vastavalt AS Pindi Kinnisvara põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400.000 krooni.

Aksia nimiväärtus on 100 krooni.

2003.a. uusi aktsiaid ei emitteeritud, 2002.a. aasta eest dividende ei makstud.

In accordance with Foundation Articles the minimum amount of the Share Capital is

400 000 Estonian kroons.

Nominal value of the share is 100 Estonian kroons.

No emissions took place in 2003; for 2002 no dividends were paid.

Rahavoogude aruanne / Cash Flow statement

Kaudne meetod / indirect method

kroonides / EEK

	2003	2002
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST / CASH FLOWS FROM OPERATIONS		
Ärikasum / Operating Profit	-350 985	-77 816
Korrigeerimised (+/-) / Corrections		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus / Depreciation	459 177	346 229
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest / Foreign exchange gain (loss)	-1 797	60
Muud finantskulud / Other financial expenses	125 054	-43 598
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu / Bad debt	0	99 176
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust / operating profit	231 449	324 051
Nõuded ostjate vastu (+/-) / Invoices receivable	204 754	-269 136
Nõuded tütar- ja ematettevõtetele (+/-) / Receivables from subsidiaries	-2 743	-6 335
Muud lühiajalised nõuded (+/-) / Other short-term claims	117 739	-42 617
Tulevaste perioodide kulud (+/-) / Prepaid expenses	-195 095	-9 703
Maksuvõlad (+/-) / Arrears of taxes	-198 325	286 183
Võlgnevus hankijatele (+/-) / Amounts owed to suppliers	14 615	459 268
Ostjate ettemaksed (+/-) / Customer prepayments	-161 679	281 998
Viitvõlad (+/-) / Accrued expenses	-18 861	344 632
Põhitegevuse genereeritud raha / Cashflow from operations	-8 146	1 368 341
Intressimaksed	0	-111 002
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST / CASH FLOWS FROM OPERATIONS	-8 146	1 257 339
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD / CASH FLOWS FROM INVESTMENTS		
Põhivara soetamine / acquisition of fixed assets	-295 146	-321 124
Tütarettevõtte aktsiate soetamine / Acquisition of subsidiary companies	0	-20 000
Antud laenu tütarettevõtetele / Loans given to subsidiary companies	-708 157	-91 463
Antud laenu / Loans extended	-804 331	0
Laenude laekumine / Repayments received	937 404	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST / CASH FROM INVESTMENTS	-870 230	-432 587
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD / CASHFLOW FROM FINANCING		
Laenu võtmine / Borrowing	315 400	52 460
Laenude tagasimaksmine / Repayments of loans	-497 860	-130 000
Kapitalirendimaksete tasumine / Leasing payments	-47 109	-42 404
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST / CASH FROM FINANCING	-229 569	-119 944
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS / CHANGES IN BALANCES	-1 107 945	704 808
RAHA ALGJÄÄK / OPENING BALANCE OF MONEY	2 181 456	1 476 648
RAHA LÕPPJÄÄK / CLOSING BALANCE OF MONEY	1 073 521	2 181 456

11.06.2004

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid / General Accounting Principles

Arvestuse alused

AS Pindi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehinguid kirjeldatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (minus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 4000 krooni ning kasutusajaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikest tööaastast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid 33,33% aastas, immateriaalne põhivara - 20%.

Accounting policies

The Annual Report of AS Pindi Kinnisvara has been compiled in accordance with the Estonian general accounting principles which are based on internationally recognized accounting and reporting rules and principles. Estonian general accounting principles are presented in the Law on Accounting and supplemented by the Regulations of the Department of Accounting.

Financial transactions are shown as cross-carrying amount as of their accruing moment in actual value. Accounting reports are prepared in accordance with the accrual basis of accounting.

The Income Statement follows scheme 1 of the Regulations.

Data in the Annual Report is presented in Estonian kroons.

Valuation of receivables

Accounts receivable are valued based on amount that can reasonably be paid. Each customer's unpaid invoices are valued separately.

Receivables considered bad debt are excluded from the balance sheet.

Fixed assets

Assets exceeding 4000 Estonian kroons with life-time over 1 year are reflected as fixed assets on the Balance Sheet.

Fixed assets are shown at gross-carrying amount including value of assets and the cost of assets purchased through capital lease.

Noncurrent physical assets are depreciated in their useful lifetime using linear method. The following annual amortization rates are in use - physical assets 33,33%, intangibles - 20%.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Rahavoog

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Investments in subsidiaries and associated companies

In separate financial reports of parent company, investments into subsidiaries and associated companies are shown according to equity accounting method. Equity accounting method means that gross-carrying investment amount is increased by amount of profit returned from investment (decreased in case of loss and decreased by amount of dividends paid).

Cashflow

Cashflow Report is compiled using indirect method. Cash and balances of bank accounts are indicated as Cash in the Report.

Foreign currency

Deals in foreign currency are accounted for at the exchange rate of the deal day. The monetary items in foreign exchange are revalued according to the exchange rate of the Bank of Estonia at the balance sheet date. Respective foreign exchange gains and losses are included in the Income Statement.

Operating and finance lease

Finance lease is recognized as lease where all substantial risks and benefits related to the ownership have been transferred to the lease taker. In the end the ownership may or may not transfer to the lease taker. All other types of leasing are operational.

Revenue

Net sale is recognized in the net amount and it is recorded on an accrual basis as of the moment when an invoice is issued to the buyer. Interest on earnings is reflected on an accrual bases and earnings from dividends are reflected when right of demand for dividends arises.

Reserve of vacation pay

Spending on vacation pay is reflected on period when obligation has risen. Reserve of vacation pay is amended once a year - at the end of financial year. Earned vacation pay is reflected in income statement as expenditure and in balance sheet is accounted as short-term liability to employees.

All appendixes of annual report are presented in Estonian kroons

Korrigeeritud algbilanss

Arvestuse põhimõtteid on muudetud isiku
tulumaksu kajastamise osas ning kõik
maksuvõlgnevused on kajastatud real
"Maksuvõlad". Seoses sellega on
alljärgnevalt muudetud algbilanssi:

Changes in opening balance

The opening balance has been changed due
to changes in accounting principles
whereby all taxes payable shall be included
in item "Taxes payable":

	Endine bilanss /Old Balance	Uus bilanss/New Balance	+/-
Maksuvõlad /Taxes payable	632588	658939	+26351
Võlad töövõtjatele /Payable to Employees	376455	350104	-26351

Korrigeeritud algkasumiaruanne

Täpsustatud on tulude jaotust müügitulu ja muude äritulude vahel:

Changes in 2002 income statement

The division of revenues between sales revenues and other business revenues has been amended:

	Kasumiaruanne / Income Statement		
	Endine /Old	Uus / New	+ / -
Müügitulu /Sales revenues	15 840 080	16 918 158	+1 078 078
Muud äritulud / Other business revenues	1 322 100	244 022	-1 078 078

SIA PINDI KINNISVARA

2003 / 2004

Lisa 1. Raha ja pangakontod / Cash and bank accounts

	2003	2002
Sularaha kassas / Cash	182 512	211 005
Pangakontod / Bank Accounts	891 009	1 970 451
Kokku / Total	1 073 521	2 181 456

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 493949 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Majandusaastal tunnistati nõudeid ostjate vastu lootusetuteks ja kanti kuludesse kokku 80044 krooni väärtuses. Eelmistel majandusaastatel lootusetult laekuvateks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid laekus majandusaastal 6000 krooni.

Claims against purchasers

Claims against purchasers are reflected in the balance sheet in amount of 493949 kroons. Accounts receivable are valued in balance sheet based on amounts that are reasonably to be paid. In the reporting year claims against purchasers were deemed to be bad debt and written off in amount of 80044 kroons. Bad debt written off in earlier years was recovered during the reporting year in amount of 6000 kroons.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes / Due from purchasers

Aegumata / Undue	Ületanud alla 1 kuu / Exceeded less than 1 month	Ületanud 1-3 kuud / Exceeded 1-3 months	Ületanud 3 kuud- 1a / Exceeded by 3 months to 1 year	Kokku / Total
46 775	173 128	107 984	166 062	493 949

Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad / Stocks and Shares of Subsidiaries

AS Pindi Kinnisvara tütarettevõteteks olid 2003. aastal /

Subsidiaries of AS Pindi Kinnisvara in year 2003 were:

Nimi / Name	Tegevusala / Activity field	Asukoht / Location	Osalus / Share
Realia SIA	Kinnisvara tehingud / real estate transactions	Brīvības bulvaris 19-3 Rīga Lāti Vabariik / Brīvības bulvaris 19-3 Rīga, Republic of Latvia	100 %
Makrokapital Haldus OÜ	Kinnisvara haldamine/ real estate management	Estoonia pst 15, Tallinn, Eesti/ Estonia blvd 15, Tallinn, Estonia	50 %

SIA KINNISVARA

1.10.2004

Tütaretevõtte omakapital seisuga 31.12. 2003 / Equity of Subsidiary as of Dec 31, 2003	SIA Realia
Aktiivkapital / Share capital	50 991
Varasemate perioodide kasum / Retained earnings	-3 246 240
Aruandeaasta kasum / Profit of Reporting Year	-1 380 830
Omakapital kokku / Total equity	-4 576 079

Aruandeaasta puhaskasum / Net Profit	-1 380 830
Konsolideeritud kasumiosa / Consolidated Profit	0

AS Pindi Kinnisvara poolt antud laen tütaretevõttele Realia SIA 4826 krooni kajastatud lootusetult laekuva nõudena ja kantud finantskuludesse.

Loan given to subsidiary Realia SIA from AS Pindi Kinnisvara in amount of 4826 Estonian kroons is reflected as claim unlikely to be paid and has been included into financial expenses.

Tütaretevõtte omakapital seisuga 31.12. 2003 / Equity of Subsidiary as of Dec 31, 2003	Makrokapital Haldus OÜ
Aktiivkapital / Share Capital	40 000
Kohustuslik reserv / Mandatory Reserves	4 000
Varasemate perioodide kasum / Retained Earnings	57 323
Aruandeaasta kasum / Profit of Reporting Year	-71 948
Omakapital kokku / Total Equity	29 375

Aruandeaasta puhaskasum / Net Profit	-71 948
Konsolideeritud kasumiosa / Consolidated Profit	-35 974

Investeering / Investment	
Soetusmaksumus / Acquisition	20 000
Investeeringu bilansiline maksumus perioodi lõpul / Value of the Investment at the End of Financial Year	14 687

SIS - KINNUD

Lisa 4. Põhivara liikumine / Movement in non current assets 31.12.2004

Põhivara / Non current assets:	Materiaalne / Fixed assets	Immateriaalne / Intangibles
31.12.2002 / December 31, 2002		
Soetusmaksumus / Acquisition cost	1 183 003	0
Akumuleeritud kulum / Accumulated depreciation	-474 942	0
Jääkväärtus / Retained value	708 061	0
Liikumised / Movements		
Soetused / Acquisitions	194 846	100 300
Mahakandmine / Write-offs	-80 899	0
Kulum / Depreciation		
Mahakandmised / Write-offs	80 899	0
Perioodi kulum / Depreciation in Report Year	-444 985	-14 192
31.12.2003 / December 31, 2003		
Soetusmaksumus / Acquisition cost	1 296 950	100 300
Akumuleeritud kulum / Accumulated depreciation	-839 028	-14 192
Jääkväärtus / Retained value	457 922	86 108

Lisa 5. Kasutusrent**Operating lease**

AS Pindi Kinnisvara rendib kasutusrendi tingimustel järgmisi varasid:
 AS Pindi Kinnisvara rents following assets on terms of operating lease:

	Masinaid ja seadmed / Machinery and equipment
2003.a maksed payments in 2003	115 301
Eelseisvad maksed Coming payments	290 126

Lisa 6. Kapitalirent**Capital Lease**

01.01.2004

AS Pindi Kinnisvara rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:
 AS Pindi Kinnisvara is renting following assets on terms of capital lease:

Soetusmaksumus 31.12.2003 / Acquisition cost Dec 31, 2003	154 018
Akumuleeritud kulum 31.12.2003 / Accumulated Depreciation Dec 31, 2003	135 996
Kulum 2003.a. / Depreciation year 2003	58 628

Kapitalirendivõlgnevus / Arrears of Capital Lease sh tähtajaga kuni 1 aasta / inc due up to one year	39 653
1-5 aastat / 1- 5 years	0

Aruandeperioodil tasutud maksed / Paid in reporting period	47 109
Intressimäär 6 % / Interest rate 6 %	
Aruandeperioodi intressikulu / Interest costs in report period	6 908

Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud / Arrears of taxes and advanced payments of taxes

Maksuliik / Type of taxes	31.12.2003 / Dec 31, 2002	
	Maksuvõlg / Arrears of taxes	Maksuvõlg / Arrears of taxes
Käibemaks / VAT	94 018	332 825
Sotsiaalmaks / Payroll taxes	190 653	181 796
Töötuskindlustusmaks / Unemployment security	8 614	8 665
Isiku tulumaks / Personal income tax	136 963	130 684
Kohustuslik kogumispension / Mandatory retirement fund	4 015	0
Tulumaks ettevõtusega mitteseotud kuludelt / Income tax on unrelated activities	0	4 969
Kokku / Total	434 263	658 939

Lisa 8. Müügitulu / Sales Revenues

Müük tegevusalade lõikes/ Sales by services:	2003 EEK	%	2002 EEK	%
Kinnisvara eluruumide vahendus/ Mediation of residential premises	11 478 452	58,2%	10 075 610	59,6%
Kinnisvara äripindade vahendus/ Mediation of commercial premises	1 240 140	6,3%	1 461 130	8,6%
Kinnisvara hindamine/ Valuation of real estate	5 186 085	26,3%	3 984 926	23,6%
Muud tulud / Other revenues	1 825 184	9,2%	1 396 493	8,2%
Kokku / Total	19 729 861	100%	16 918 158	100%
Realisatsioon riikide lõikes/ Realization by countries:	2003 EEK	%	2002 EEK	%
Eesti Vabariik / Republic of Estonia	19 729 861	100%	16 918 158	100%

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega / Transactions with related Parties

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

For the purposes of this Note the Related Parties are:

- Parent company (and its owners);
- Subsidiary and associated companies;
- Management and private owners persons with significant share, their relatives and related companies.

Tehingud seotud osapooltega teenuste osas 2003.a.:

Services transactions with related parties in 2003:

	Ostud / Purchases	Müügid / Sales	Seotus / Relationship
Albion Holding OÜ	118 000	0	OC
Creati AS	92 084	0	OC
Gildhall AS	67 246	269 305	OC
Feiron Trade OÜ	14 251	478 589	OCS
Daivex OÜ	0	294 466	OCS
Favonius Invest AS	0	144 948	OCS
Mustamäe tee 16 AS	1 332	123 249	OCS
PalmGrupp OÜ	0	266 994	OCS
Elukool OÜ	102 413	0	omanik / owner
E-Venture AS	288 000	0	omanik / owner
Makrokapital Haldus OÜ	150 404	5 605	tütare/v / subsidiary
Realia SIA	13 506	7 164	tütare/v / subsidiary
ZR Investeeringud OÜ	314 319	7 297	omanik / owner
M.Miidla	0	4 231	endine tegevjuht / exCEO
K.Roosiväli	0	1 384	nõukogu liige / Council Member
Kokku/Total:	1 161 555	1 603 232	

*OC – omaniku omanike poolt omatav teine firma / a company owned by the same owners as the owner company

*OCS – omaniku omanike poolt omatava teise firma tütarettevõtte / a subsidiary to a company owned by the same owners as the owner company

Saldod seotud osapooltega 31.12.2003.a. / Balances with Related Parties:

	Nõuded / Receivables	Kohustused / Liabilities	Seotus / Relationship
Albion Holding OÜ	0	33 040	OC
Creati AS	0	132 835	OC
Gildhall AS	124 663	10 746	OC
Feiron Trade OÜ	0	1 522	OCS
E-Venture AS	0	288 000	omanik / owner
Makrokapital Haldus OÜ	624	295	tütare/v / subsidiary
Realia SIA	8 454	0	tütare/v / subsidiary
ZR Investeeringud OÜ	3 485	90 839	omanik / owner
M.Miidla	456	0	endine tegevjuht / exCEO
Kokku / Total:	137 682	557 277	

Lisa 10. Antud laenud / Loans Extended

Laenusaajad / Borrowers

Seotud osapooled / Related Parties Laenujääk 31.12.2003 / Loan Balance

Gildhall AS	400 000
Feiron Trade OÜ	430 584

Gildhall AS on omanike poolt omatav teine firma / Gildhall AS is a company owned by the same owners as the owner company

Feiron Trade OÜ on Gildhall AS tütarettevõtte / Feiron Trade OÜ is a subsidiary of Gildhall AS

Muud laenud / Other loans 40 000

Bilansikirjel "Muud lühiajalised nõuded" on täiendavalt kajastatud ka nõuded aruandekohustuslike isikute suhtes summas 7759 krooni. / Balance Sheet item "Other receivables" includes also claims for prepayments to employees for various costs (amount 7759 kroons).

Lisa 11. Bilansipäeva järgsed sündmused / After Balance Sheet Date Activities

01.aprilli 2004.a. seisuga on toimunud ettevõtte omanikeringis järgmine muudatus: Elukool OÜ, E-Venture AS ja Sunstone OÜ on omanike hulgast lahkunud ning ZR Investeeringud OÜ on saanud Pindi Kinnisvara AS ainuomanikuks.

On April 01, 2004 Elukool OÜ, E-Venture AS and Sunstone OÜ are no more owners of the company and ZR Investeeringud OÜ is the sole owner of Pindi Kinnisvara AS.

RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421

E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.ee

Reg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678

AS Pindi Kinnisvara aktsionäridele audiitori järeldusotsus

Oleme kontrollinud AS Pindi Kinnisvara 31.12.2003. a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamise kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2003.a. bilansi mahuks 3.034.158 krooni ja finantstulemuseks 240.728 krooni kahjumit, kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pindi Kinnisvara majandusaasta tulemit ja rahavoogusid ning finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

Tegemata märkuseid raamatupidamise aastaaruandele tervikuna, viitame ettevõtte omakapitalile, mis on väiksem kui Äriseadustikus sätestatud miinimumkapital ning juhime tähelepanu Äriseadustiku § 301-le.

Tallinnas, 30. juunil 2004.a.



Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor



Janne Greenbaum
Vannutatud audiitor

Annual Report of AS Pind Kinnisvara

2003

2004

AS-i Pind Kinnisvara juhatuse on koostanud 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosolekul poolt ning millele on alla kirjutanud kõik Äriühingu juhtkond ja nõukogu liikmed.

The Management Board of AS Pind Kinnisvara has prepared Annual Report of Financial Year 2003 that is approved by shareholders' General Meeting and is signed by all Members of the Council and Management Board of the Company.

Nimi / Name Amet / Occupation Allkiri / Signature

Ovee Tore Ottosen nõukogu esimees / Chairman of the Council

Paal Aschjen nõukogu liige / Member of the Council

Egil August Bauer-Nilssen nõukogu liige / Member of the Council

Kalev Ronsbo nõukogu liige / Member of the Council

Jarmo Rekk juhatuse esimees / Chairman of the Board

Malcolm Whitehall juhatuse liige / Member of the Board

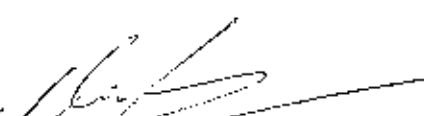
Raivo Maine juhatuse liige / Member of the Board

01-07-2004

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek Profit Allocation Proposal

AS Pindi Kinnisvara Juhatus teeb ettepaneku katta 2003. aasta 240 728 krooni suurune kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

The Board of AS Pindi Kinnisvara proposes to cover the loss for year 2003 in amount of EEK 240 728 by future earnings.





Sulge aken

Printa aken
Trüki
SISSE 10.06.2004 13:00
01.07.2004

Aktsiaraamatud

Emitent: Aktsiaselts Pindi Kinnisvara
Registrikood: 10677258
Väärtpaperi nimi: Pindi Kinnisvara lihtaktid
ISIN: EE3100043852
Väärtpaperite arv kokku: 4 000
Nimiväärtus: 100 EEK
Seisuga: 21.06.2004 10:00

Omaniku nimi ▼	Isik./reg.kood ▼	Aadress ▼	Saldo ▼	Osalus ▼
OÜ ZR INVESTEERINGUD	10706712	ESTONIA PST 15 AS PINDI KINNISVARA, TALLINN 10141, Eesti	4 000	100,0000%

Ridu kokku:

Raporti lõp



Eesti Väärtpaperikeskus
Estonian CSN

21-06-2004

VALI VOTE ÖISE