

27. 06. 2003

.....lk. nr. *20151*.....

Hedi Vuks

Äriregistri kood

10033331

2002. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2002.a.
" lõpp 31.12.2002.a.

ÄRINIMI

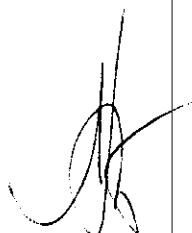
KINNISVARABÜROO LVM AS

Aadress: Rüütli 38.Pärnu 80011
Juhataja A.Sutt
Telefon 77000

Lisa: audiitori järeldusotsus

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Raamatupidamisbilanss	5-6
Kasumiaruanne	7
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	8-9
Rahavoogude aruanne	10
Aastaruande lisad:	
Realiseerimise netokäive	11
Maksud	11
Põhivara, finantsinvesteering	12
Omakapital, omakapitali muutuste aruanne	13
Debitoorsete võlgnevused	14
Kasutusrent	14
Võlakohustus	14
Aktsionäride nimekiri	15
Kasumi jaotamise aruanne	16
Majandusaasta aruande allkirjad	17



A. Sutt

TEGEVUSARUANNE

2002. aastal oli AS Kinnisvarabüroo LVM käive 7186879 krooni.

Tegevusvaldkondadena olid peamiseks vahendustegevus, hindamistööd ja kinnisvara ost-müük. Vähemal määral haldustegevus.

2002. a. laiendati büroopinda, loodi juurde üks töökoht.

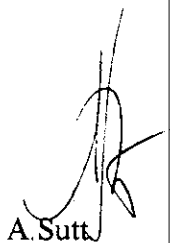
2002. aastal oli keskmine töötajate arv 7 inimest ning palgakulu 920725 krooni,

Juhatuse ja nõukogu liikmed eraldi töötasu ei saanud.

Tegevjuhi töötasu oli 175927 krooni.

2003. aastal on plaanis kontsentreeruda vahendustegevusele, hindamistele, eraldi luua tütarettevõttena haldusüksus. Kinnisvara ostmise ja müügi osa vähendada, et vähendada sellega kaasnevat tururiski. Alustada konsultatsioonide andmisega kinnisvara arendajatele.

Plaanis 2003. aastal suurendada ja kaasajastada büroo, ning luua juurde kaks uut töökohta. Suurenada kinnisvara vahendusturul firma osakaalu 15%-mi.



A. Sutt

Kinnisvarabüroo LVM AS

JUHATUSE DEKLARATSIOON

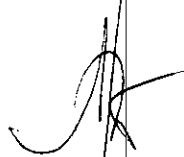
AS Kinnisvarabüroo LVM juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2002.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab aktsiaseltsi vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid

Raamatupidamise aastaaruabdes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja koostamispäeva 31.01.2003 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on aktsiaselts Kinnisvarabüroo LVM jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Andres Sutt
Juhatuse liige

RAAMTUPIDAMISBILANSS

01.01.2002.a. – 31.12.2002.a.

	Majandusaasta lõpuks	Majandusaasta alguseks
AKTIVA		
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	2229404	1583531
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata arved	48733	89857
Muud nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	100000	95812
Viitlaekumised		
Intressid	2923	2045
Ettemaksed		
Maksude ettemaksed	16118	349
Tulevaste perioodide kulud	27055	36315
Kokku	43173	36664
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	1200532	458108
Ettemaksed tarnijatele	18270	18270
Kokku	1218802	476378
KÄIBEVARA KOKKU	3643035	2284287
PÕHIVARA		
Pikaajaline finantsinvesteering		
Tütarettevõtte osa	246636	43246
Materiaalne põhivara		
Investeering kunsti	24067	24067
Muu materiaalne põhivara	288579	564258
Põhivara akum.kulum	-224264	-499739
Kokku	88382	88586
PÕHIVARA KOKKU	335018	131832
AKTIVA KOKKU	3978053	2416119

A.Sutt



Anki/jastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 10.03.03
 Allkiri/signature 
 OÜ A&P Projekt, Pärnu

PASSIVA**LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

Tagatiseta võlakohustus	154000	152183
Ostjate ettemaksed	265483	35483
Võlad tarnijatele	415943	37826
Maksuvõlad	106614	98495
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	160672	79632
Muud	2500	0
Kokku	163172	79632
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	1105212	403619

OMAKAPITAL

Aktiikapital nimiväärtuses	663000	663000
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	66300	10000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1039957	154342
Aruandeaasta kasum	1103584	1185158
OMAKAPITAL KOKKU	2872841	2012500

PASSIVA KOKKU

3978053	2416119
----------------	----------------


A. Sutt

KASUMIARUANNE

	Aruandeaastal	Eelmisel aastal
ÄRITULUD		
Müügitulu	7186879	5512458
Muud äritulud	230717	50611
ÄRITULUD KOKKU	7417596	5563069
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal, teenused	3675266	2362271
Muud tegevuskulud	1479741	1172383
Tööjõukulud		
a) palgakulu	920725	559873
b) sotsiaalmaksud	308437	185169
Põhivara kulum	51702	125058
Muud ärikulud	7455	3289
ÄRIKULUD KOKKU	6443326	4408043
ÄRIKASUM	974270	1155026
FINANTSTULUD		
Finantstulu tütarettevõtte osalt	75390	0
Intrassitulu	56005	29514
Kasum valuutakursi muutusest	0	654
FINANTSTULUD KOKKU	131395	30168
FINANTSKULUD		
Kahjum valuutakursi muutusest	2081	36
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	1103584	1185158
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	1103584	1185158

A. Sutt

RAAMTUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTSAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID.

AS Kinnisvarabüroo LVM aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva raamatupidamisseadusega ja äriseadustikuga.

Eelnevast majandusaastast erinevaid arvestusmeetodeid 2002. a. ei rakendatud.

Kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontol kajastatakse kassas olev sularaha, arvelduskontode jäägid, deposiidid ja Ühispanga rahaturufondi osakud.

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud.

Varud (kaup-kinnisvara) võetakse arvele soetusmaksumuses ostu-müügi tehingu sõlmimisel.

Materiaalne põhivara.

Põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 5000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni, kantakse kasutusele võtmisel 100% kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara (maksumusega 2000 kuni 4999 krooni) üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

Ettemaksed, mis on tehtud järgmistel perioodidel asetleidvate kulude eest.

Rahavood.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat rularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütaretevõtte.

Tütaretevõtte osa kajastamisel bilansis kasutatud kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt on investeeringut korrigeeritud tütaretevõtte kasumiga.

Tulu.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibil. Kinnisvara müügil ostu-müügi lepingu sõlmimisel, kui kõik omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale.

Muud äritulud – ebaregulaarse äritegevuse käigus tekkinud tulud, kasum põhivara müügist ja leppetrahvid.



A.Sutt

Aruandeaastal Eelmisel aastal

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Kasum	1103584	1185158
Kasum põhivara müügist	-160000	0
Kasum tütarettevõtte osalt	-75390	0
Põhivara kulum	51702	12508
Ostjate laekumata arved	41124	-53789
Mitmesugused nõuded	-4188	-95812
Muud viitlaekumised	-878	-2045
Maksude ettemaksed	-15769	78
Ettem.tulevaste perioodide kulud	9260	19856
Ettemaksed tarnijatele	0	-18270
Varud	-742424	396663
Võlakohustus	1817	-182109
Ostjate ettemaksed	-20000	34483
Võlad tarnijatele	378117	-4769
Maksuvõlad	8119	31802
Võlad töövõtjatele	81040	9056
Viitvõlad	2500	0
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	658614	1445360

Ettemaks tütarettevõtte osa eest	250000	0
Investeering tütarettevõtte osa	-128000	-43246
Põhivara soetamine	-51498	54406
Müüdid põhivara	160000	0
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISEST	230502	-97652

Makstud dividendid	-180000	0
Dividendide tulumaks	-63243	0
Tasutud lühiajalist laenu	0	-155000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	-243243	-155000

KOKKU ETTEVÖTTE RAHAVOOD	645873	1192708
Raha ja pangakonto jääk aasta alguseks	1583531	390823
“ ” aasta lõpuks	2229404	1583531
Muutus	645873	1192708

A. Sutt

REALISEERIMISE NETOKÄIVE

	Aruandeaastal	Eelmisel aastal
Hindamine	432136	429789
Vahendusteenus	3355057	2265466
Muud teenused	320784	90069
Haldus	255352	158934
Kinnisvara müük	2823550	2568200
KOKKU	7186879	5512458
Muud äritulud	230717	50611

MAKSUD

	01.01.2002 Ettem. võlg	Arvestatud	Tasutud	31.12.2002 ettem. Võlg	Tasum. tähtaeg
Käibemaks	0	38655	362128	416901	16118 0
Käibemaksuintressid	0	63	12	75	0 0
Sotsiaalmaks	0	18195	278849	265929	0 31115 10.01.03
Sots.maks viitvõlg	0	15863	12221	0	0 28084 10.02.03
Sots.maks erisoodust.	0	446	10704	10258	0 892 10.01.03
Füüsil. isiku tulumaks	0	13112	209997	191067	0 22787 10.01.03
" viitvõlg	0	11089	0	0	0 20344 10.02.03
Erisoodust. tulum.	0	351	10732	10380	0 703 10.01.03
Tulum. intressid	0	0	10	10	0 0
Dividendide tulum.	0	0	63243	63243	0 0
Töötuskindl. maks	0	721	13232	11264	0 1412 10.01.03
" viitvõlg	0	0	0	0	0 1277 10.01.03
Maamaks	349	0	1095	746	0 0
KOKKU	349	98495	962223	969873	16118 106614

A. Sutt

PÕHIVARA

	Autod	Arvutustehnika	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2002	297500	129152	137606	564258
Soetatud	0	38804	12694	51498
Maha kantud	0	-24347	-5330	-29677
Müüdud	-297500	0	0	-297500
Seis 31.12.2002.a.	0	143609	144970	288579
Põhivara kulum 01.01.2002	297500	104504	977735	499739
Arvestatud kulum	0	16324	35378	51702
Mahakantud põhiv.kulum	0	-24347	-5330	-29677
Müüdud põhivara kulum	-297500	0	0	-297500
Seis 31.12.2002.a.	0	96481	127783	224264
Jääkväärtus 01.01.2001.a.	0	24648	39871	64519
Jääkväärtus 31.12.2002.a.	0	47128	17187	64315
Investeering kunsti seisuga 01.01.2002.a.			24067	
“ 31.12.2002.a.			24067	

Investeering tütarettevõttesse VÄIKE MAA reg.nr.10817085 Rüütli 38.Pärnu
 Osalus 100% Seisuga 01.01.2002.a. osakapital nimiväärtuses 40000 krooni, 2002.aastal
 suurendati osakapitali 128000 krooni võrra. Finantsinvesteeringut on suurendatud
 tütarettevõtte kasumi võrra. Seisuga 31.12.2002 finantsinvesteering tütarettevõttesse
 Väike Maa 246636 krooni.

19.09.2002.a. sõlmitud eelleping tütarettevõtte osa müügiks. Kokkulepitud müügihind ei
 ole väiksem osa bilansilisest maksumusest seisuga 31.12.02.a.



A. Sutt

OMAKAPITAL AKTSIASELTSIS

Aktsiakapital seisuga 31.12.2002.a. 51 A aktsiat, väärtusega 13000 krooni. Kokku 663000 krooni.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsia kapital	Reserv kapital	Eelmiste per. kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2001.a.	663000	10000	171139	-16797	827342
2000.a. kahjum	0	0	-16797	16797	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1185158	1185158
Seisuga 31.12.2001.a.	663000	10000	154342	1185158	2012500
2001.a. kasumist:					
dividendideks	0	0	0	-180000	-180000
dividendide tulum.	0	0	0	-63243	-63243
reservkapitali m.	0	56300	0	-56300	0
eelm.p.jaotam kasum	0	0	885615	-885615	0
Arusnadeaasta kasum	0	0	0	1103584	1103584
Seisuga 31.12.2002.a.	663000	66300	1039957	1103584	2872841

05.12.2002.a. aktsionäride üldkoosoleku otsusega maksti aktsionäridele täiendavalt varemotsustatule dividende 60000 krooni ja dividendide tulumaksu 21081 krooni.



A. Sutt

DEBITOORSED VÕLGNEVUSED

MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

Seisuga 31.12.2002.a. lühiajaline nõue Eesti Vabariigi juriidilisele isikule 100000 krooni.

MUUD VIITLAEKUMISED

Eesti Ühis pangalt Rahaturufondi osakute laekumata tulu 2923 krooni. Laekub jaanuar 2003.a.

KASUTUSRENT

21.06.2000.a. võeti aktsiaseltsilt Hansa Liising Eesti kasutusrendile sõiduauto Mazda 626 Exclusive MB 2,0 2000.a. Leping nr. 006084 L. Lepingu kestvus 36 kuud, lõpeb 30.06.2003.a. Ettemaksuna tasutud 50000 krooni. Rendimakseid tasutud 2000-2001.a. 102966 krooni. 2002.a. tasutud rendimakseid 68644 krooni, sellest tasaarveldus ettemaksuga 15642 krooni.

2002.a. võeti aktsiaseltsilt Hansa Liising Eesti kasutusrendile sõiduauto Volvo V70 2,4. Ehitusaasta 2002. Kasutusrendi leping 0037341 L 26.04.2002.a. Leping lõpeb 15.06.2007.a.
2002. aastal tasutud rendimakseid 185276 krooni.

VÕLAKOHUSTUSED

Võlakohustus- klientide tagatisrahad.

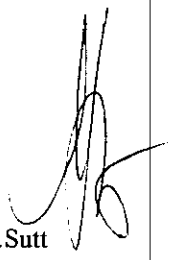
Seisuga 31.12.2002.a. klientide tagatisrahad 154000 krooni

A.Sutt

Alkiri peatamisel identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Koop/Rev/Date 10.03.03
Allkirj/signature
OÜ A&P Projekt, Pärnu

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Nimi	Elukoht	Iiskukood	Aktsiate arv	Summa
ANDRES SUTT	Karusselli 72 Pärnu linn.	36504254237	17	221000
INGMAR SAKSING	Aisa 52 Pärnu linn	37212144233	17	221000
JAAN LEPP	Värsi 23 Tallinn	36003190240	17	221000


A.Sutt

KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

Jaotamata kasumi jääk 01.01.2002.a.	1039957
2002. majandusaasta kasum	1103584
Dividendiseks	300000
Jaotamata kasumi jääk peale 2002. majandusaasta aruande kinnitamist	1843541



A. Sutt

2002. MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

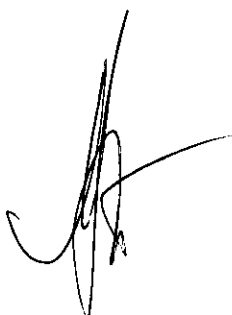
AS Kinnisvarabüroo LVM juhatus on koostanud 2002. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 31.01.2003.a.

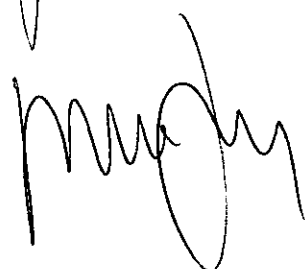
Majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosolekul "10" *nov* 2003.a.

Pärnus, "10" *nov* 2003.a.

Andres Sutt
Juhatuseliige



Ingmar Saksing
Juhatuseliige



Jaan Lepp
Nõukogu liige



Ülle Lepp
Nõukogu liige



Aivo Kurik
Nõukogu liige



Audiitori järeldusotsus AS Kinnisvarabüroo LVM aktsionäridele

Olen kontrollinud AS Kinnisvarabüroo LVM 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2002 aasta finantstulemuseks 1103584 krooni kasumit ja bilansi lõppsummaks seisuga 31.12.2002.a. 3978053 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Pärnus,
10. märtsil 2003.a.



Aino Allas
Vannutatud audiitor
tunnistus nr.198
OÜ A & P Projekt