

2004 MAJANDUSAASTA ARUANNE 21. 06. 2005

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

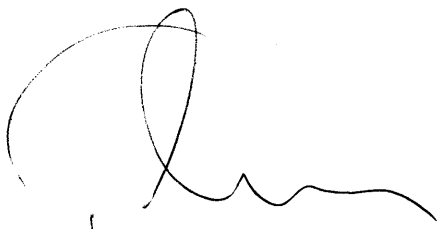
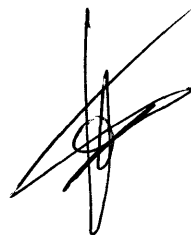
le

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2004.a.
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2004.a.
Registrikood:	10081732
Juriidiline aadress:	TURU 37 A 50106 Tartu Eesti Vabariik
Telefon:	+372 7 302 920
Fax:	+372 7 302 900
E-mail:	tirsi@tirsi.ee
Interneti kodulehekülg:	WWW.tirsi.ee
Põhitegevusalad:	Kinnisvara haldamine

21. 06. 2005

SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KASUMIARUANNE	4
BILANSS	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulud ja muud äritulud	11
Lisa 3 Muud tegevuskulud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Võlakohustused	15
Lisa 8 Maksuvõlad	15
Lisa 9 Tagatised	15
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Rahavoo aruanne	16
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud vara	17
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 15 Bilansivälised varad ja kohused	17
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI	21

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte jätkas 2004.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Käive

2004.a. oli ettevõtte müügitulu 28,4 miljonit krooni, mis 2003.a. võrreldes on suurenenud 32,5%. Põhiosa müügitulust moodustas renditulu. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2004.a. oli 83 miljonit krooni, suurenedes aastaga 19,1%. 2004.a. puhaskasum oli 17,4 miljonit krooni.

Investeeringud

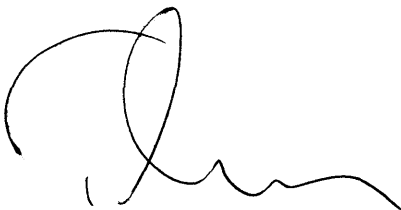
2004.a 19.jaanuaril osteti kinnistu Tallinnas Mustakivi tee 3A. 2004.a. 2.juulil soetati tasuline hoonestusõiguse 50 aastaks kinnistule Pärnus, Suur-Jõe 57. Nii Tallinnasse kui Pärnusse on kavas ehitada 2005.a. supermarketi tüüpi kauplus koos pagarkondiitri ja köögiga (kulinaaria, lihatöötlus). Kaupluste eelarveline maksumus kokku moodustab 50 miljonit krooni.

2005.a. 11.märtsil sõlmiti AS A-Selver üürilepingud viie kaupluse rendile andmise kohta alates 13.04.2005.a.

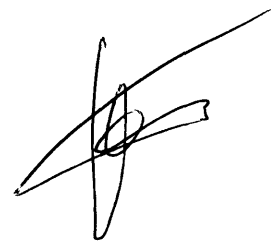
2005.a. põhieesmärgid on Annelinna Keskuse arendamine ja laiendamine ning kinnisvaraprojektide arendamine väljaspool Tartut.

Ettevõttes töötas 2004.a. keskmiselt 4 põhikohaga töötajat ning kogu 2004.a. palgakulu oli 330 497 krooni.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest ning ettevõtte nõukogu 3 liikmest. Ettevõtte juhatusel ja nõukogule tasu ei maksta.



Juhatuse esimees
Toomas Määrits



Juhatuse liige
Tõnu Samm

21. 06. 2005

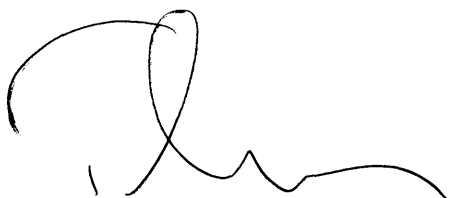
AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004.....

KASUMIARUANNE

I skeem

	Lisad	2004.a.	2003.a.
Müügitulu	2	28 444 860	21 469 999
Muud äritulud	2	10 176	1 991 863
Muud tegevuskulud	3,12	6 184 840	4 037 988
Tööjõukulud		441 213	224 539
s.h. Palgakulu		330 497	168 194
Sotsiaalmaksud		110 716	56 345
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6	2 979 640	1 818 312
Muud ärikulud		154 725	216 290
Ärikasum (-kahjum)		18 694 618	17 164 733
Finantstulud ja -kulud			
s.h. Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate		0	19 826
aktsiatelt ja osadelt			
Intressikulud		-1 018 664	-818 795
Muud finantstulud ja -kulud		76 145	232 603
Kokku finantstulud ja -kulud		-942 519	-566 366
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		17 752 099	16 598 367
Tulumaks		351 351	351 351
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		17 400 748	16 247 016



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 10.07.2005

Signature/allkiri

AT Audiko OÜ, Tartu

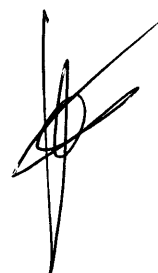
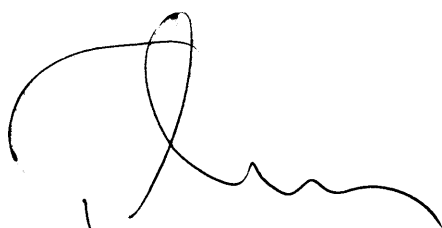
21.06.2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

BILANSS

	Lisad	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		10 186 219	2 944 163
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		139 899	2 366 176
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)			
Nõuded ostjate vastu kokku		139 899	2 366 176
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		4 733	436 079
Mitmesugused nõuded kokku		4 733	436 079
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	14 567	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		96 814	56 388
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		111 381	56 388
Käibevara kokku		10 442 232	5 802 806
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	66 541 099	63 437 613
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		1 434 038	0
Masinad ja seadmed		1 058 046	1 058 046
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud		79 375	79 375
Akumuleeritud põhivara kulum	5,6	-776 409	-630 936
Lõpetamata ehitus		4 345 141	0
Kinnisvara investeeringud ja materiaalne põhivara		72 681 290	63 944 098
Põhivara kokku		72 681 290	63 944 098
VARAD KOKKU		83 123 522	69 746 904



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....16.06.2005

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ/Tartu

21.06.2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta/ärivõtte 2004.....

BILANSS

	Lisad	31.12.2004	31.12.2003
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste pangalaenu tagasim.järg.perioodil		5 368 326	5 006 397
Võlakohustused kokku	7	5 368 326	5 006 397
Ostjate (tellijate) ettemaksed kaupade ja teenuste		0	316
Maksuvõlad	8	17 667	637 169
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		44 820	58 755
Dividendivõlad		2 000 000	1 000 000
Muud viitvõlad		3 390 275	687 409
Viitvõlad kokku		5 435 095	1 746 164
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		18 585	54 457
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku		18 585	54 457
Lühiajalised kohustused kokku		10 839 673	7 444 503
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Pikaajalised pangalaenu		12 291 063	17 676 900
Pikaajalised võlakohustused kokku	7	12 291 063	17 676 900
Pikaajalised eraldised			
Tagatised	9	948 874	982 338
Pikaajalised eraldised kokku		948 874	982 338
Pikaajalised kohustused kokku		13 239 937	18 659 238
KOHUSTUSED KOKKU		24 079 610	26 103 741
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	10	4 000 000	4 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		400 000	400 000
Reservid kokku		400 000	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		37 243 164	22 996 147
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		17 400 748	16 247 016
Omakapital kokku		59 043 912	43 643 163
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		83 123 522	69 746 904

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 16. mär 2005

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ Tartu

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

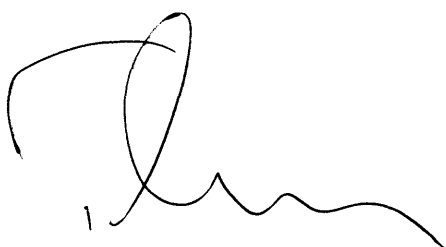
Majandusaasta aruanne 2004

OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE

Kirje	Aktiivkapital nimiväärtuses	Reserv- kapital	Eelmiste aastate jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku omakapital
1.Bilanss 01.01.2003	4 000 000	400 000	10 070 949	8 007 795	22 478 744
2.2003.a. Kasum				16 247 016	16 247 016
3.Reserkapitali muutus					0
4.Eelm.per.jaot.kasumi korrigeerimine			4 917 403		4 917 403
5.2002.a. kasum			8 007 795	-8 007 795	0
6.Bilanss 31.12.2003	4 000 000	400 000	22 996 147	16 247 016	43 643 163

Kirje	Aktiivkapital nimiväärtuses	Reserv- kapital	Eelmiste aastate jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku omakapital
1.Bilanss 01.01.2004	4 000 000	400 000	22 996 147	16 247 016	43 643 163
2.2004.a. Kasum				17 400 748	17 400 748
3.Reserkapitali muutus					0
4.Eelm.per.jaot.kasumi korrigeerimine			-2 000 000		-2 000 000
5.2003.a. kasum			16 247 016	-16 247 016	0
6.Bilanss 31.12.2004	4 000 000	400 000	37 243 164	17 400 748	59 043 912

Täiendav informatsioon aktsiakapitali liikumise kohta on toodud lisas 10.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 16.06.2005
Signature/alkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

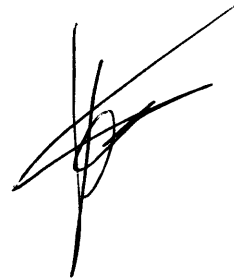
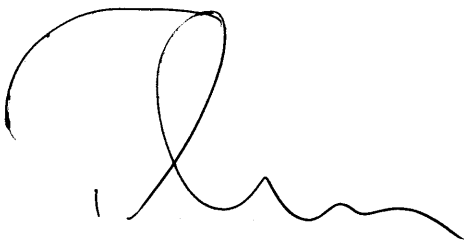
21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

RAHAVOO ARUANNE

	Lisad	2004.a.	2003.a.
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		17 400 748	16 247 016
Puhaskasumi korrigeerimine	11	2 979 640	110 030
Kasum finantsinvesteeringutest		0	-19 826
Põhivara mahakandmine		0	9 393
Äritegevusega seotud nõuete muutus	11	2 602 630	-1 898 380
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	11	1 999 778	1 663 271
Kokku rahavood äritegevusest		24 982 796	16 111 504
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5,6	-11 716 831	-34 741 661
Materiaalse põhivara müük		0	6 887 407
Sidusettevõtte osa omandamine		0	-100 000
Likvideerimisjaotis finantsinvesteeringutest		0	1 012 651
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-11 716 831	-26 941 603
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud krediidasutustelt	7	0	17 500 000
Saadud laenude tagasimaksed	7	-5 023 909	-9 829 550
Dividendide väljamaksmine		-1 000 000	-1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-6 023 909	6 670 450
Rahavood kokku		7 242 056	-4 159 649
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 944 163	7 103 812
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 242 056	-4 159 649
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		10 186 219	2 944 163



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 16. maj 2005.a.

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ, Tartu

21.06.2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

LISA 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2004.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2004.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestusprintsiibid ja hindamisalused

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse samuti soetusmaksumusest.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega 12 000 krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 12 000 krooni kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 16. mai 2005 a
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

21.06.2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

Edaspidi kajastatakse materiaalsed põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on

- | | |
|--|-------|
| • Ehitised ja rajatised | 2%-5% |
| • Masinad ja seadmed | 10% |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade ja muud | 10% |

Tagatised

Bilansis kajastatakse tagatistena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsikapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summast). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingu, residendist füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 16. mär 2005. a.
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ja kontot "Raha teel".

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

LISA 2

Müügitulud ja muud äritulud

AS Tirsi Kinnisvara Haldus müügitulu jaguneb valdkondade lõikes järgmiselt:

Valdkond	2004.a.	2003.a.
Hoonete ja seadmete rent	24 295 802	19 735 430
Edasi müüdud teenused	4 001 741	1 322 517
Teenuste osutamine	27 332	14 936
Muud tulud	119 985	397 116
Kokku	28 444 860	21 469 999

AS Tirsi Kinnisvara Haldus muud äritulud jaguneb valdkondade lõikes järgmiselt:

Valdkond	2004.a.	2003.a.
Põhivara müügist teenitud tulu	0	1 698 890
Muud tulud	10 176	292 973
Kokku	10 176	1 991 863

Alates 2002.a. kajastab ettevõtte real "Müügitulu" hoonete ja seadmete väljarentimisest saadud tulu. Alates 2003.a. lisandus sellele edasi müüdud teenuste eest saadud tulu.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 16. mär 2005 a.
Signature/allkiri.....
AT Audiker OÜ, Tartu

21.06.2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

LISA 3

Muud tegevuskulud

AS Tirsi Kinnisvara Haldus tegevuskulud jagunevad kululiikide lõikes järgmiselt:

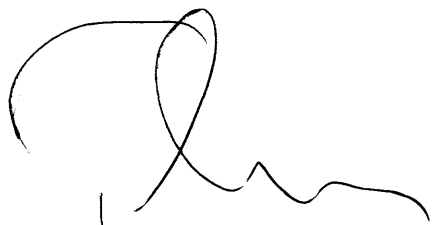
Kululiik	2004.a.	2003.a.
Elektri-, gaasi- ja küttekulud	3 138 869	2 125 535
Muud teenuse kulud	823 222	424 339
Reklaamikulud	744 977	300 624
Valvekulud	434 294	174 687
Rendikulud	330 347	210 783
Telefonikulud	184 914	100 552
Majanduskulud	159 012	209 453
Remondikulud	114 632	31 636
Audiitor/Advokaaditeenus	76 154	72 400
Kindlustuskulud	71 679	38 770
Pangateenused	25 644	123 788
Muud kulud	81 096	225 421
Kokku	6 184 840	4 037 988

LISA 4

Maksude ettemaksed

Maksuliik	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaks	14 567	0
Maksude ettemaksed kokku	14 567	0

Maksuvõlgade osas vaata lisa 8



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 16.05.2005.a.

Signature/alkiri.....

AT Audiko OÜ Tartu

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

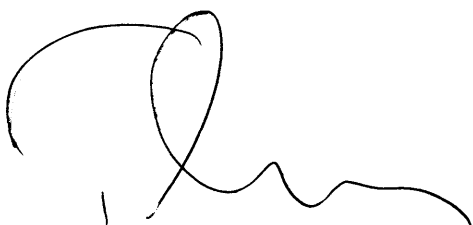
Majandusaasta aruanne 2004

LISA 5

Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hoonestus- õigus	Hooned	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	10 023 102	0	55 999 472	66 022 574
Soetamine	4 400 000	385 000	1 152 653	5 937 653
Soetusmaksumus 31.12.2004	14 423 102	385 000	57 152 125	71 960 227
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	0	-2 584 961	-2 584 961
Arvestatud kulum	0	-3 850	-2 830 317	-2 834 167
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	-3 850	-5 415 278	-5 419 128
Jääkmaksumus 31.12.2003	10 023 102	0	53 414 511	53 414 511
Jääkmaksumus 31.12.2004	14 423 102	381 150	51 736 847	66 541 099

Real"Soetamine" on kajastatud uute kinnisvarainvesteeringute soetamine ja olemasolevate kinnisvarainvesteeringute rekonstrueerimine.



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev. 16. mai 2005 a.

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ, Tartu

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

LISA 6

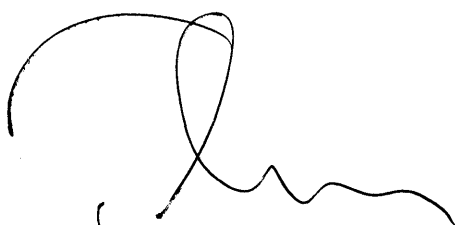
Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	1 058 046	79 375	0	1 137 421
Põhivara ümberkanne	0	0	0	-572 390	-572 390
Soetamine	1 434 038	0	0	4 917 531	6 351 569
Soetusmaksumus 31.12.2004	1 434 038	1 058 046	79 375	4 345 141	6 916 600
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	-578 005	-52 931	0	-630 936
Arvestatud kulum	-35 735	-105 805	-3 932	0	-145 473
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-35 735	-683 810	-56 863	0	-776 409
Jääkmaksumus 31.12.2003	0	480 040	26 444	0	506 485
Jääkmaksumus 31.12.2004	1 398 303	374 236	22 512	4 345 141	6 140 191

Real "Soetamine" on kajastatud uute põhivarade soetamine ja olemasolevate põhivarade rekonstrueerimine.

Real "Põhivara ümberkanne" on kajastatud põhivara liikumine kontol "Lõpetamata ehitus" erinevatele põhivara kontodele.

Väheväärtusliku vara kuludesse on 2004.aastal kantud 22 431,50 krooni.



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identitiseerimiseks
Date/kuupäev. 16. mai 2005 a.
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

21.06.2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

LISA 7 Völakohustused

31.12.2004.a.	Laenu saldo	s.h lühi- ajaline osa	s.h pika- ajaline osa	Intressi- määr	Makse- tähtaeg
Pikaajalised pangalaenud					
• Laenuleping 3000158240110	3 319 290	1 968 758	1 350 532	3,462%	2006.a.
• Laenuleping 3000007310310	14 340 099	3 399 568	10 940 531	3,501%	2008.a.
Kokku vólakohustused	17 659 389	5 368 326	12 291 063		

LISA 8 Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaks	0	264 519
Üksikisiku tulumaks	4 867	5 930
Sotsiaalmaks	9 459	8 535
Ettevõtte tulumaks/erisoodustused	2 480	6 447
Töötuskindlustusmaks	389	387
Dividenditulumaks	0	351 351
Kogumispension	472	0
Maksuvõlad kokku	17 667	637 169

Eelpool toodud maksuvõlad ei sisalda intresse.

LISA 9 Tagatised

Alates 2002.a. lõpust sõlmiti üürilepinguid rentnikega, kes hakkasid rentima müügipindu 2003.a. augustis avatavas Annelinna Keskuses. Üürilepingute alusel maksti 2002.a. tagatisraha 5 800 krooni, 2003.a. 973 116 krooni ja 2004.a. 96 286 krooni. Samas kanti 2004.a. tagatisraha tagasi seoses üürilepingute lõpatamisega või tagatisraha vähendamisega 126 328 krooni.

LISA 10 Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2004 jaguneb ettevõtte aktsikapital 40 000 lihtaktsiaks nimiväärtuses 100 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 160 000.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

21.06.2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

LISA 11 Rahavoo aruanne

Puhaskasumi korrigeerimised

	2004.a.	2003.a.
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	145 473	918 154
Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon	2 834 167	900 158
Materiaalse põhivara müügikasum	0	-1 712 493
Materiaalse põhivara müügikahjum	0	4 211
Kokku	2 979 640	110 030

Põhivara mahakandmine

	2004.a.	2003.a.
Mahakantud põhivara	0	9 393
Kokku	0	9 393

Äritegevusega seotud nõuete muutus

	2004.a.	2003.a.
Nõuded ostjate vastu	2 226 277	-1 553 447
Mitmesugused nõuded	431 346	-425 979
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-54 993	81 046
Kokku	2 602 630	-1 898 380

Äritegevusega seotud kohustuste muutus

	2004.a.	2003.a.
Ostjate (tellijate) ettemaksed kaupade ja teenuste	-316	316
Maksuvõlad	-619 501	482 857
Võlad töövõtjatele	-13 935	58 755
Viitvõlad	2 702 866	156 559
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	-35 872	-308
Pikaajalised eraldised	-33 464	965 092
Kokku	1 999 778	1 663 271

LISA 12

Kasutusrendid

2004.a. tasus AS Tirsi Kinnisvara Haldus kasutusrendimakseid 1-e sõiduauto (Mercedes Benz Viano 701 ASZ) eest kokku 184 055 krooni. Turu 37 maa rendi eest tasus AS Tirsi Kinnisvara Haldus aruandeaastal OÜ-le Tarvent 145 695 krooni.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 16. mai 2005.a.

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ, Tartu

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

LISA 13 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte poolt AS-lt Eesti Ühispank saadud laenude tagatiseks on ettevõtte kinnisvarale seatud hüpoteek summas 35 350 000 krooni.

LISA 14 Tehingud seotud osapooltega

2001.aasta algusest rendib AS Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ-le Tirsi Grupp kauplus-ladu koos seadmetega aadressil Turu 37A (1700m²), alates 2001.aasta detsembrist ka kauplus-ladu koos seadmetega aadressil Ringtee 78 (2500m²).

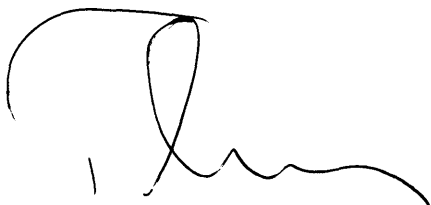
Alates 2003.a. augustist rendib AS Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ-le Tirsi Grupp Annelinna Keskuses 2880 m² suurust müügipinda.

2004.aastal tasus OÜ Tirsi Grupp AS-le Tirsi Kinnisvara Haldus kolm kaupluse eest renti summas 22 774 000 krooni.

2004.aasta lõpuks AS-l Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ Tirsi Grupp ees nõudeid ja kohustusi ei olnud.

LISA 15 Bilansivälised varad ja kohustused

Ettevõttel on pooleli kohtuvaidlus AS-ga Eviko. Kohtuvaidluse kaotuse puhul võib ettevõttele lisanduda täiendavaid kohustusi summas 400 000 krooni.



21. 06. 2005

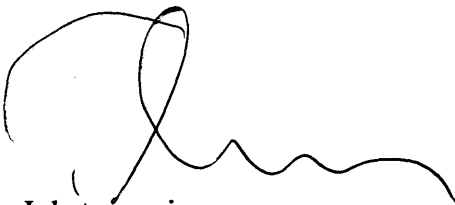
AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitame, et leheküljel 4 kuni 17 toodud AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2004.a. raamatupidamise aastaaruanne:

- 1) kajastab äriühingu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- 2) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamise tavaga;
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.



Juhatuse esimees
Toomas Määrits



Juhatuse liige
Tõnu Sann

Tartu, 9. mail 2005.a.

21. 06. 2005

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Tirsi Kinnisvara Haldus aktsionäridele

Olen kontrollinud AS Tirsi Kinnisvara Haldus 31.12.2004 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 auditeerimiseeskirjaga.

Nimetatud eeskiri nõuab, 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 kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab aruandeaasta finantstulemuseks 17 400 748 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004.a. 83 123 522 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Tirsi Kinnisvara Haldus majandusaasta tulemust ja finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a.

Tartus, 16. mai 2005.a.

Anu Harak
Vannutatud audiitor

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

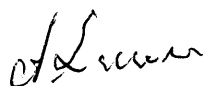
Majandusaasta aruanne 2004

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	37 243 164	krooni
2004.a. aruandeaasta kasum	17 400 748	krooni
Kokku jaotamata kasum	54 643 912	krooni
Dividendide väljamaksmiseks	4 000 000	krooni
Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	13 400 748	krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	50 643 912	krooni

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

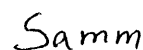
AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2004 majandusaasta aruande allkirjastamine 17. mail 2005
(aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 17. mail 2005):



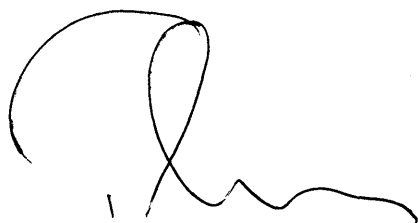
Nõukogu esimees
Arri Luuse



Nõukogu liige
Elve Luuse



Nõukogu liige
Larissa Sann



Juhatuse esimees
Toomas Määrits



Juhatuse liige
Tõnu Sann

21. 06. 2005

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2004

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI seisuga 17.mai 2005.a.

Jrk. nr.	Nimi	Aadress	Isikukood	Aktsiate arv	Aktsia nimi- väärtus	Summa	Aktsiate järjekorra number
1.	Tõnu Samm	Elva Tööstuse 2	36210282762	20 000	100	200 000 200 000 600 000 1 000 000	1-2000 6001-8000 14001-20000 30001-40000
2.	Toomas Määrits	Tartumaa Ülenurme vald Lemmatsi	36606032742	2 000 2 000 6 000 10 000	100 100 100 100	200 000 200 000 600 000 1 000 000	2001-4000 4001-6000 8001-14000 20001-30000
			KOKKU	40 000		4 000 000	