

29. 06. 2004

.....lk. nr. 25215
Sigrid Rand

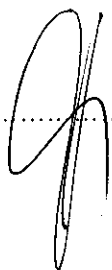
Rüütli Ärikeskuse AS

Majandusaasta aruanne

Rüütli Ärikeskuse põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine

Ärinimi	Rüütli Ärikeskuse AS
Äriregistri kood	10071337
Aadress	Rüütli 14/ Nikolai 7, 80010 Pärnu
Telefon	44 70 100
Faks	44 70 200
Elektronpost:	ryytli@hotmail.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2003
Majandusaasta lõpp:	31.12.2003
Juhatus	Jüri Poltan
Audiitor	Raul Randväli
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	* audiitori järeldusotsus * kasumi jaotamise ettepanek * üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

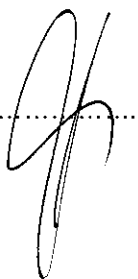
Juhatuse liige.....



Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Juhatuse deklatsioon.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	10
Lisa 1. Maksud.....	12
Lisa 2. Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 3. Pikaajalised võlad.....	13
Lisa 4. Müügitulu.....	13
Lisa 5. Muud äritulud.....	13
Lisa 6. Muud ärikulud.....	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	14
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
Rüütli Ärikeskuse AS aktsionäride nimekiri.....	16
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele.....	17

Juhatuse liige



Tegevusaruanne

Rüütli Ärikeskuse AS asutati 1996. aastal. Samal aastal sõlmiti Pärnu linnaga hoonestusõiguse seadmise leping linna omandis olevale kinnistule asukohaga Pärnu linnas Rüütli 14/ Nikolai 7. Rüütli Ärikeskuse hoone valmis 1998. aastal. Rüütli Ärikeskuse AS põhitegevus on seotud hoone haldamise ning äri- ja büroopindade üürimisega.

Äriplaanis tehtud muudatuse järgi müüdi 1999. aastal ligikaudu 23 % büroo pindadest ja saadud tuluga tasuti ennetähtaegselt pangalaenu üldise finantskoormuse vähendamiseks. 2003. a. ja ka järgnevate aastate põhiülesanne on hoida ja suurendada üüripindade täituvust.

2003. aasta realiseerimise netokäive oli 4 497 813 kr. ja aruandeaasta kasumiks kujunes 102 365 kr.

2003. a. lõpus oli aktsiaseltsis 2 palgalist töötajat ja 1 palgaline nõukogu liige. Tööjõukulu koos maksudega moodustas kokku 203 840 kr., sealhulgas nõukogu liikmete tasud 45 900 kr. ja juhatuse liikmete tasu 10 800 kr.

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust Rüütli Ärikeskuse AS 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Rüütli Ärikeskuse AS finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.01.2004, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Rüütli Ärikeskuse AS on jätkuvalt tegutsev.

Jüri Poltan
juhatuse liige

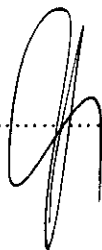
(allkirjastamise kuupäev)

Juhatus liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Bilanss 31.12.2003

	31.12.03	31.12.02
AKTIVA (vara)		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	141 366	462 845
Nõuded ostjate vastu	351 407	260 845
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-51 734	-6 436
Mitmesugused nõuded	561	
Viitlaekumised		3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54 514	59 510
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud kulud	16 816	13 372
Käibevara kokku	512 930	790 139
Põhivara (lisa 2)		
Maa ja ehitised	28 262 977	28 262 977
Masinad ja seadmed	6 970 450	6 970 450
Muu inventar, tööriistad	163 477	163 477
Akumuleeritud põhivara kulum	-7 565 712	-6 299 913
Põhivara kokku	27 831 192	29 096 991
AKTIVA (vara) kokku	28 344 122	29 887 130

Juhatuses liige.....



PASSIVA (kohustused ja omakapital)

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Tagatiseta (v.a.pangalaenud)

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed

järgmisel perioodil	(lisa 3)	1 532 942	1 109 429
---------------------	----------	-----------	-----------

Võlakohustused kokku		1 532 942	1 109 429
----------------------	--	-----------	-----------

Ostljate ettemaksed		375 627	408 384
---------------------	--	---------	---------

Hankijate tasumata arved		93 536	65 889
--------------------------	--	--------	--------

Võlad aktsionäridele

Maksuvõlad	(lisa 1)	51 409	83 408
------------	----------	--------	--------

Võlad töövõtjatele		39 966	35 334
--------------------	--	--------	--------

Intressivõlad		503 034	853 295
---------------	--	---------	---------

Viitvõlad kokku		543 000	888 629
-----------------	--	---------	---------

Lühiajalised kohustused kokku		2 596 514	2 555 739
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Pikaajalised kohustused

Pangalaenud	(lisa 3)	17079037	18 712 271
-------------	----------	----------	------------

Tagatiseta laenud		2 391 387	2 444 301
-------------------	--	-----------	-----------

Pikaajalised kohustused kokku		19 470 424	21 156 572
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kohustused kokku		22 066 938	23 712 311
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Omakapital aktsiaseltsis

Aktsiakapital nominaalväärtuses		10 884 400	10 884 400
---------------------------------	--	------------	------------

Kohustuslik reservkapital		150 149	147 190
---------------------------	--	---------	---------

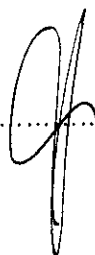
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-4 859 730	-4 915 951
-------------------------------------	--	------------	------------

Aruande aasta kasum (-kahjum)		102 365	59 180
--------------------------------------	--	----------------	---------------

Omakapital aktsiaseltsis kokku		6 277 184	6 174 819
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Passiva kokku		28 344 122	29 887 130
----------------------	--	-------------------	-------------------

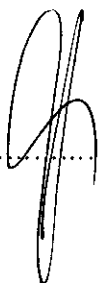
Juhatuse liige.....



Kasumiaruanne 2003

	2003	2002
Äritulud		
Realiseerimise netokäive (lisa 4)	4 497 813	4 818 567
Muud äritulud (lisa 5)	76 439	39 000
Kokku äritulud	4 574 252	4 857 567
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	1 639 593	1 562 210
Tööjõu kulud		
a) palgakulu	152 837	150 301
b) sotsiaalmaksud	51 003	49 599
Kulum		
a) põhivara kulum ja väärtuse langus	1 265 799	1 320 871
Muud ärikulud (lisa 6)	51 925	91 433
Kokku ärikulud	3 161 157	3 174 414
Ärikasum	1 413 095	1 683 153
Finantstulud	4 527	703
Kokku finantstulud	4 527	703
Finantskulud	1 315 257	1 624 676
Kokku finantskulud	1 315 257	1 624 676
Kasum enne tulumaksustamist	102 365	59 180
Aruandeaasta puhaskasum	102 365	59 180

Juhatuse liige.....

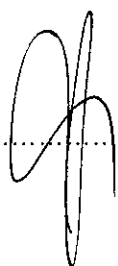


Rahavoogude aruanne

	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 413 095	1 683 153
Materiaalse põhivara kulum	1 265 799	1 320 871
Põhivara müügi kahjum	0	59 050
Ostjate nõuete muutus	-45 264	-139 043
Muude lühiajaliste nõuete muutus	-558	503
Ettemaksude ja tulevaste perioodide kulude muutus	1 552	-11 104
Hankijate tasumata võla muutus	27 647	-47 284
Võlad aktsionäridele	0	-383
Maksuvõlgade muutus	-31 999	29 126
Ostjate ettemaskude muutus	-32 757	67 076
Muud viitvõlad	-345 629	4 910
Rahavood äritegevusest kokku	2 251 886	2 966 875
Rahavood investeerimisest		
Laekunud põhivara müügist	0	25 424
Rahavood investeerimisest kokku	0	25 424
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	0	255 429
Tasutud laenud	-1 262 635	-1 173 896
Makstud intressid	-1 315 257	-1624676
Saadud intressid	4 527	703
Rahavood finantseerimisest kokku	-2 573 365	-2 542 440
Raha ja pangakontode netomuutus	-321 479	449 859

Raha ja pangakontod 01.01.2003 462 845
Raha ja pangakontod 31.12.2003 141 366
-321 479

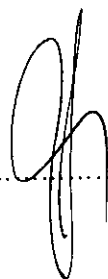
Juhatuse liige.....



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsia- kapital	ohustusli reserv kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande aasta kasum (-kahjum)	Kokku oma- kapital
Saldo 31.detsembril 2001	10 884 400	147 190	-3 820 003	-1 095 948	6 115 639
Saldo 31. detsembril 2002	10 884 400	147 190	-4 915 951	59 180	6 174 819
Kohustuslik reservkapital suurenemine		2 959			
Saldo 31. detsembril 2003	10 884 400	150 149	-4 859 730	102 365	6 277 184

Juhatuse liige.....



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

Rüütli Ärikeskuse raamatupidamise aastaaruanne 2003. aasta kohta on koostatud lähtudes Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Rüütli Ärikeskuse AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Muudatused arvestuspõhimõtetes.

Seoses 01.01.2003 jõustunud Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega teostati aruandeaastal arvestuspõhimõtetes järgmised muudatused:

- a) Rüütli Ärikeskuse AS-I põhi- ja praegu ainutegevusalaks on ruumide üürimine Rüütli Ärikeskuse hoones. Kuna põhitegevus on ruumide üürimine, siis on hoone on kajastatud aruandes põhivarana mitte finantsinvesteeringuna ja muudatusi arv näitajatele ei ole.

Muudatused info esitusviisis

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded

2003. aasta raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne. 2002.aastal käsitleti rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet raamatupidamise aastaaruande lisadena. Nimetatud muutus info esituses ei avaldanud mõju aastaaruande arv näitajatele.

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Juhatusel liige.....



Materiaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 15 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

-

Amortisatsiooni arvestamise meetodid.

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see oli põhivara gruppide lõikes aruande aastal alljärgnev:

Põhivara grupp	Amortisatsiooni arvestusmeetod	Amortisatsiooni määr aruandeaastal
Inventar, mööbel, kontoritehnika	Lineaarne	20-50 %
Masinad ja seadmed	Lineaarne	10-20%
Hooned ja ehitised	Lineaarne	2%
Maa kasutusõigus	Lineaarne	1%

Kohustused

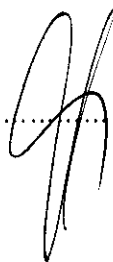
Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Rüütli Ärikeskuse AS-l on tekkinud nõudeõigus.

Juhatuse liige.....



Lisa 1. Maksud

Maksu liik	31.12.2003	31.12.2002
	ettemaks maksuvõlg	ettemaks maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		353
Käibemaks	42 436	72 863
Üksikisiku tulumaks	4 835	5 465
Sotsiaalmaks	3 768	4 595
Töötuskindlustusmaks	142	128
Maamaks		4
Kohust. Kogumispens.	228	
Kokku	51 409	83 055

Ettevõtte tulumaksu võlg sisaldab 31. detsembril 2002 maksuintressi summas 2.- EEK

Käibemaksu võlg sisaldab 31. detsembril 2003 maksuintressi summas 66.- EEK ja
31. detsembril 2002 maksuintressi summas 22 353.- EEK

Sotsiaalmaksu võlg sisaldab 31. detsembril 2003 maksuintressi 13.- EEK
31. detsembril 2002 maksuintressi summas 24.-EEK

Üksikisiku tulumaksuvõlg sisaldab 31. detsember 2003 maksuintressi 3.- EEK ja
31. detsembril 2002 maksuintressi summas 77.- EEK

Maamaksu võlg 31. detsembril 2002 on intressi võlg

Lisa 2. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	KOKKU
Soetusmaksumus				
31.12.02	28 262 977	6 970 450	163 477	35 396 904
Soetusmaksumus				
31.12.03	28 262 977	6 970 450	163 477	35 396 904
Akumuleeritud kulum				
31.12.02	2 833 781	3 316 703	149 429	6 299 913
Akumuleeritud kulum				
31.12.03	3 388 487	4 013 748	163 477	7 565 712
Jääkmaksumus				
31.12.02	25 429 196	3 653 747	14 048	29 096 991
Jääkmaksumus				
31.12.03	24 874 490	2 956 702	0	27 831 192
Juhatuse liige.....				

Lisa 3. Pikaajalised võlad

31.12.03

	Laenu saldo	s.h. pikaaja- line osa	s.h. lühiaja- line osa	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Investeermislaen	18 611 979	17 079 037	1 532 942	15.12.08 3,2%+6 kuu Euribor	
Pikaajaline laen aktsionäridelt	2 391 387	2 391 387	0	15.12.08	0

31.12.02.

	Laenu saldo	s.h. pikaaja- line osa	s.h. lühiaja- line osa	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Investeermislaen	19 821 700	18 712 271	1 109 429	15.07.05 4%+ 6 kuu Euribor	
Pikajaline laen aktsionäridelt	2 444 301	2 391 387	52 914	15.07.05	0

Pikajaliste võlgade alusvaluuta on EUR.

Investeermislaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Rüütli 14/Nikolai 7, Pärnus

Lisa 4. Müügitulu

	2003	2002
Eestis	4 497 813	4 818 567

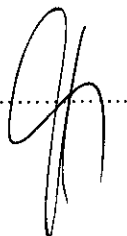
Lisa 5. Muud äritulud

	2003	2002
Kindlustushüvitised	15 281	13 576
Muud tulud	61 588	25 424
KOKKU	76 869	39 000

Lisa 6. Muud ärikulud

	2003	2002
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	51 734	6 436
Põhivara müügikahjum	0	59 050
Muud ärikulud	191	25 947
KOKKU	51 925	91 433

Juhatuses liige.....



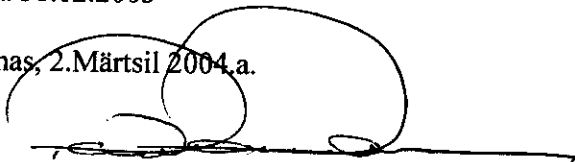
AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS RÜÜTLI ÄRIKESKUSE AS AKTSIONÄRIDELE

Olen kontrollinud Rüütli Ärikeskuse AS 31.12.2003 seisuga koostatud aastaaruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

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

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab 2003 aasta finantstulemuseks 102 365 krooni kasumit, omakapitali summaks 6 277 184 krooni ja bilansimahuks 28 344 122 krooni kajastab õigesti ja õiglaselt Rüütli Ärikeskuse AS majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003

Tallinnas, 2. Märtsil 2004. a.



Raul Randväli
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Aruandeaasta puhaskasum 102 365 krooni

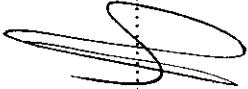
Juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku eraldada puhaskasumist
kohustuslikku reservkapitali 5 118 krooni

Järelejääv puhaskasumi osa 97 247 krooni kanda eelnevate aastate kahjumi vähendamiseks.

Juhatus liige.....



**RÜÜTLI ÄRIKESKUSE AS-i aktsionäride nimekiri 2003.a.majandus-
aasta aruande kinnitamise seisuga.**



Aktsionär	Isikukood Äriregistri kood	Elukoht	Aktsia liik	Arv	Nomin. väärtus	Aktsiakpital	% a/kapitalis
Aare Parts	35 901 074 234	Pämu MK, Paikuse v.	liht	13 601	100	1 360 100	12,50
Halliktee OÜ	10 331 117	Pämu linn	liht	32 449	100	3 244 900	29,81
Neeme Jõgi	36 609 040 356	Tallinn	liht	19 885	100	1 988 500	18,27
Jüri Feofanov	35 905 234 216	Pämu linn	liht	15 705	100	1 570 500	14,43
Anti Pihl	36 107 070 287	Tallinn	liht	12 142	100	1 214 200	11,16
Aktsionärid alla 10 %-lise osalusega (2 füüsil. Isikut)			liht	15 062	100	1 506 200	13,84
KOKKU				108 844		10 884 400	100,00

Rüütlis Ärikeskuse AS
2003. a. majandusaasta aruanne

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

Rüütli Ärikeskuse AS 2003. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek 30. märtsi 2004.aasta otsusega, allkirjastamine 30. märtsil 2004:

Juhatus:

juhatuse liige Jüri Poltan

Nõukogu:

nõu kogu esimees Neeme Jõgi

nõukogu liige Margus Kangur

nõukogu liige Aare Parts

nõukogu liige Jüri Feofanov

nõukogu liige Anti Pihtje

nõukogu liige Jaak Uibu

nõukogu liige Peeter Lansberg

Juhatus liige