

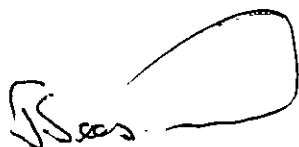
19975
SAABUNUD

20.05.2004

**AS SILMET KINNISVARA
SILLAMÄE**

2003. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Kesk tänav 2 40231 Sillamäe linn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10444519
Telefon:	37 39 29 102, 39 29 158
Faks:	37 39 29 153
E-mail:	kfinants@silmet.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2003-31.12.2003
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	aktsionäride nimekiri



Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Muud nõuded	13
Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksud	13
Lisa 4 Materiaalne põhivara	14
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 6 Kapitalirent	15
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Võlakohustused	15
Lisa 9 Muud võlad	16
Lisa 10 Viitvõlad	16
Lisa 11 Omakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Sihtfinantseerimine	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Muud tegevuskulud	18
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele	22



ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS SILMET KINNISVARA alustas majandustegevust 1998 aasta 01.juunil.

Aktsiaseltsi peamisteks tegevusaladeks on:

kinnisvara haldamine, hooldamine ja vara rentimine;
ehitus-ja remonttööde korraldamine, objektide inventariseerimine
üldehitushk planeerimine;
geodeetilised mõõdistustööd, ehitusjärelvalve teostamine;
autotransporditeenuste osutamine;
kommunaalteenuste osutamine, territooriumi korrashoiu ja valve tagamine;
vabatsooni teenuste osutamine.

AS SILMET KINNISVARA emaettevõtteks on AS SILMET GRUPP.

AS SILMET KINNISVARA osutab ja vahendab ülalloodud teenuseid AS Silmet Grupi ettevõtetele ja kontsernivälistele ettevõtetele. Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 37 töötajat.

Juriidiline aadress:	Kesk tänav 2 40321 Sillamäe Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10444519
Telefon:	37 39 29 102 , 37 39 29 158
Faks:	37 39 29 153
E-mail:	kfinants@silmet.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers



TEGEVUSARUANNE

2003.aastal oli ettevõtte realiseerimise netokäive 9 696 tuhat krooni, seega keskmiselt 808 tuhat krooni kuus. Võrreldes eelmise majandusaastaga on käive jäänud samale tasemele. Oluliselt on muutunud aga käibe struktuur: kui eelmisel majandusaastal moodustas kontsernisisene käive 73.3% üldkäibest, siis käesoleval aastal moodustab kontsernisisene käive 60.8 % kogu käibest. Kontsernisisene käive on vähenenud AS-le Silmet osutatavate teenuste arvel.

Kontserniettevõtetele osutatavate teenuste osatähtsus:

AS Silmet 47.6 %

AS Sillamäe SEJ 12.3 %

AS Ökosil ja AS Silmet Grupp kokku 0.9 %.

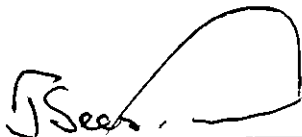
Kontsernivälistele ettevõtetele osutatavate teenuste käive kasvas võrreldes eelmise majandusaastaga 1 266 tuhat krooni põhiliselt AS Sillamäe Sadam ning uutele ettevõtete - AS Ecometal, OÜ Norlan jt. - käivitumisega. Suurenesid tulud hooldusteenuste, ehitusjärelvalve, sideteenuste, vabatsooniteenuste ja renditeenuste osutamisest.

AS SILMET KINNISVARA struktuur ei ole võrreldes eelneva majandusaastaga muutunud. Lisaks tegevdirektorile, finantsjuhile, juhiabile, arhivaar-personalispetsialistile on struktuuris neli osakonda: hooldusosakond 22 töötajaga, valveosakond 3 töötajaga, kinnisvaragrupp 3 töötajaga ning laomajanduse ja vabatsooni osakond 5 töötajat.

Käesoleval majandusaastal töötasid kõik struktuuriüksused kasumiga, väljaarvatud valveosakond. Ettevõtte majandusaasta puhaskasum oli 138 tuhat krooni. Kokku oli keskmine töötajate arv aruandeaastal 37 inimest, arvestatud töötasu 2 217 tuhat krooni. Tegevjuhi arvestati töötasu oli 300 tuhat krooni.

2004 aasta I kvartalis toimusid AS SILMET KINNISVARA struktuuris mõningad muudatused. Vabatsooni ja laomajanduse osakond läks üle AS Sillamäe Sadam koosseisu. Likvideeriti pesumaja tegevus ning koondati 3 pesumaja töötajat. Seoses töömahu vähenemisega osutus pesumaja tegevus ebarentaabliks. Pesula teenust ostetakse sisse väljastpoolt, mis on majanduslikult otstarbekam. Tehtud muudatuste tulemusena töötab ettevõtte praegu 29 inimest.

2004 aasta töö põhisuunaks on kontsernivälistele ettevõtetele teenuste mahu suurendamine ja teenuste kvaliteedi tagamine.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 19 toodud AS-i Silmet Kinnisvara 2003. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- 1 raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2 raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3 AS SILMET KINNISVARA on jätkuvalt tegutsev ettevõtte



Tõnis Seesmaa
juhatuse liige

Sillamäe 12. aprill 2004

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2003	31.12.2002
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		53,461	164,002
Ostjate laekumata arved		372,179	293,644
Muud nõuded	1	2,287,166	1,746,056
Viitlaekumised ja maksude ettemaksed	2	36,494	43,376
Käibevara kokku		2,749,300	2,247,078
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4	1,583,146	1,495,477
Immateriaalne põhivara	5	38,816	50,434
Põhivara kokku		1,621,962	1,545,911
VARAD KOKKU		4,371,262	3,792,989

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	8	224,239	113,412
Võlad tarnijatele		456,624	437,963
Muud võlad	9	351,034	365,079
Maksuvõlad	3	72,363	74,521
Viitvõlad	10	616,102	555,166
Lühiajalised kohustused kokku		1,720,362	1,546,141

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	8	430,959	165,118
Pikaajalised kohustused kokku		430,959	165,118
KOHUSTUSED KOKKU		2,151,321	1,711,259

Omakapital

Aktsiakapital	11	600,000	600,000
Kohustuslik reservkapital		60,000	60,000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1,421,730	1,148,885
Aruandeaasta kasum		138,210	272,845
OMAKAPITAL KOKKU		2,219,941	2,081,730
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4,371,262	3,792,989



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials GK

Kuupäev/date 19.04.04

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2003	2002
Müügitulu	12	9,696,263	9,657,677
Muud äritulud	13	25,754	22,287
Kaubad, toore, materjal, teenused	14	-5,519,500	-5,368,277
Muud tegevuskulud	15	-543,312	-625,600
Tööjõukulud			
Palgakulu		-2,217,261	-2,166,074
Sotsiaalmaks		-716,231	-715,861
Tööjõu kulud kokku		-2,933,492	-2,881,935
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	-507,451	-470,145
Muud ärikulud		-48,770	-45,120
Ärikasum		169,492	288,887
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-31,282	-16,042
Finantstulud ja -kulud kokku		-31,282	-16,042
Kasum enne tulumaksustamist		138,210	272,845
Aruandeaasta puhaskasum		138,210	272,845



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 19.04.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		169,492	288,887
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	507,451	470,145
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		0	-17,259
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-612,763	-567,260
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		63,394	95,373
Makstud intressid		-31,282	-16,133
Kokku rahavood äritegevusest		96,292	253,753
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	4,6	-109,517	-333,977
Immateriaalse põhivara soetus	5	-7,800	0
Materiaalse põhivara müük	4	128,571	19,844
Kokku rahavood investeerimistegevusest		11,254	-314,133
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalrendi põhimaksete tagasimaksed		-218,087	-71,002
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-218,087	-71,002
Rahavood kokku		-110,541	-131,382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		164,002	295,384
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-110,541	-131,382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		53,461	164,002



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>GK</u> Kuupäev/date <u>19.04.04</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2001	600,000	60,000	1,148,885	1,808,885
2002.a puhaskasum			272,845	272,845
Saldo seisuga 31.12.2002	600,000	60,000	1,421,730	2,081,730
Aruandeaasta kasum			138,210	138,210
Saldo seisuga 31.12.2003	600,000	60,000	1,559,941	2,219,941

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 19.04.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i SILMET KINNISVARA 2003.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitusviisi muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (vutlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (müümis võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtushiku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>OK</u>
Kuupäev/date <u>19.04.04</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Ehitised ja rajatised | 20-30 aastat |
| • Tootmiseseadmed | 8-12 aastat |
| • Muud masinad ja seadmed | 5-10 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 3-5 aastat |

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

F. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Tarkvara 3-5 aastat

G. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse samaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 19.04.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

I. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

J. Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

M. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	GK
Kuupäev/date	19.04.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 1 Muud nõuded

Saldo 31.12.2003 Saldo 31.12.2002

Nõuded emattevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 16)	2,282,811	1,746,056
Nõuded teiste seotud osapoolte vastu (lisa 16)	4,355	0
Kokku	2,287,166	1,746,056

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2003	31.12.2002
Muud viitlaekumised	474	195
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	36,020	43,181
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	36,494	43,376

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1,880	0	1,258
Käibemaks	36,020	0	43,181	0
Üksikisiku tulumaks	0	44,678	0	41,874
Sotsiaalmaks	0	20,202	0	27,188
Kohustuslik kogumispension	0	2,122	0	1,290
Töötuskindlustusmaks	0	3,481	0	2,911
Kokku	36,020	72,363	43,181	74,521

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initialid/initials GK

Kuupäev/date 19.04.04

PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Lisa 4 Materiaalne põhivara

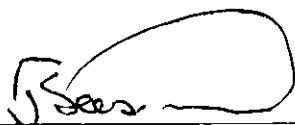
	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002				
Soetusmaksumus	297,652	1,641,329	836,750	2,775,731
Akumuleeritud kulum	-23,412	-1,011,767	-245,074	-1,280,253
Jääkmaksumus	274,240	629,562	591,676	1,495,478
2003.a.toimunud muudatused				
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	639,614	64,660	704,274
Müük	-128,571	0	0	-128,571
Amortisatsioonikulu	-67,760	-286,902	-133,372	-488,034
Saldo seisuga 31.12.2003				
Soetusmaksumus	110,639	2,210,002	892,527	3,213,168
Akumuleeritud kulum	-32,370	-1,227,728	-369,563	-1,630,021
Jääkmaksumus	77,909	982,274	522,964	1,583,147

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 6.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

	Tarkvara
Saldo seisuga 31.12.2002	
Soetusmaksumus	93,190
Akumuleeritud kulum	-42,756
Jääkmaksumus	50,434
2003. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	7,800
Amortisatsioonikulu	-19,418
Saldo seisuga 31.12.2003	
Soetusmaksumus	100,990
Akumuleeritud kulum	-62,174
Jääkmaksumus	38,816

Initsiaalidega ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 19.04.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Lisa 6 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2002			
Soetusmaksumus	0	349,534	349,534
Akumuleeritud kulum	0	-46,604	-46,604
Jääkmaksumus	0	302,930	302,930
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	594,757	349,534	944,291
Akumuleeritud kulum	55,000	116,511	171,511
Jääkmaksumus	539,757	233,023	772,780

Lisa 7 Kasutusrent

AS SILMET KINNISVARA on võtnud kasutusrendile sõiduaudot ja joogivee jahutusseadmed

	31.12.2003	31.12.2002
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	99,059	374,020
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:	71,676	99,059
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	71,676	99,059

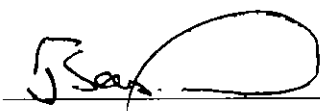
AS Silmet Kinnisvara rentis kasutusrendi korras kuni 30. aprillini 2003 sõiduaudot Peugeot 406 Break. Alates 01. maist 2003 on selle auto kasutusrent ümber vormistatud kapitalirendiks. Lisaks eeltoodule rendib AS Silmet Kinnisvara AS-lt Corporent rendilepingu alusel sõiduaudot Peugeot Partner Combi ning Osaühingult Saku Läte joogivee jahutusseadmeid.

Lisa 8 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		Intressi-määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustused	655,198	224,239	430,959	5,2 -7,55 %
Kokku	655,198	224,239	430,959	

	Saldo 31.12.2002	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustused	278,530	113,412	165,118	7,55%
Kokku	278,530	113,412	165,118	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials JK
 Kuupäev/date 19.04.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 Muud võlad

	Saldo 31.12.2003	Saldo 31.12.2002
Võlad emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	326,106	365,079
Võlad teistele seotud osapooltele	24,928	0
Kokku	351,034	365,079

Lisa 10 Viitvõlad

	31.12.2003	31.12.2002
Võlad töövõtjatele	595,532	553,207
Muud viitvõlad	20,570	1,959
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	616,102	555,166

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2003	31.12.2002
Aksiakapital (tuhandetes kroonides)	600,000	600,000
Aksiate arv (tk)	60,000	60,000
Aksiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2003 moodustas 1,559,940 (2002: 1,421,730) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1,154,356 (2002: 1,052,080) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 405,584 (2002: 369,650) krooni.



initsiaalideks ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 19.04.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 12 Müügitulu

AS SILMET KINNISVARA müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2003	2002
Eesti	9,322,263	9,249,677
Venemaa	72,000	41,000
Soome	302,000	367,000
Kokku	9,696,263	9,657,677

AS SILMET KINNISVARA müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2003	2002
Kinnisvaraga seotud teenused	5,890,000	6,133,000
Telekommunikatsiooniteenused	2,127,000	1,889,000
Transpordi teenused	368,000	395,000
Pesula teenused	698,000	690,000
Muud müügitulud	613,263	550,677
Kokku	9,696,263	9,657,677

Lisa 13 Sihtfinantseerimine

	2003	2002
Saadud sihtfinantseerimine	24,140	0

Rahandusministeeriumi ja AS Silmet Kinnisvara vahel 23.04.2003 sõlmitud Sillamäe ja Narva Inkubatsioonikeskuste ehituse finantseerimise lepingu ning Ettevõtluse Arendamise SA ja AS Silmet Kinnisvara vahel 30.04.03 sõlmitud toetuslepingu alusel saadi tagastamatut rahalist abi summas 24 140 krooni.

Saadud rahaline abi on kajastatud muude äritulude koosseisus.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2003	2002
Tooraine ja materjal	436,558	400,124
Elekter ja küte	836,222	842,122
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	154,000	100,320
Ostetud teenus (valve, telefon, prügivedu jt.)	3,977,320	3,876,172
Muud teenused	115,400	149,539
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	5,519,500	5,368,277



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 19.04.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 15 Muud tegevuskulud

	2003	2002
Sõiduautode rent, tehniline hooldus, kindlustus	189,870	225,026
Erisoodustused, vastuvõtukulud, kingitused.	77,788	48,003
Lähetused, koolitus	41,200	29,887
Kantselei-bürookaup	39,500	46,705
Reklaam, teatmeteosed, ajalehed, ajakirjad	38,900	47,659
Seadmete rent (valveseadmed, joogivee aparaadid)	6,876	63,644
Varakindlustus	21,408	19,397
Muud	127,770	145,279
Muud tegevuskulud kokku	543,312	625,600

Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega

AS SILMET KINNISVARA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

AS SILMET KINNISVARA arvelduskontod AS-is Hansapank kuuluvad AS SILMET GRUPP kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt ei ole AS-le SILMET KINNISVARA intresse arvestatud.

AS SILMET KINNISVARA on 2003. a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2003		2002	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
AS Silmet	38,531	0	60,573	0
AS Sillamäe SEJ	480,627	0	606,190	0
AS Silmet Grupp	0	0	113,368	0
Kaupade ost-müük kokku	519,158	0	780,131	0
AS Silmet Grupp	0	128,571	0	0
Põhivara ost-müük kokku	0	128,571	0	0
AS Silmet Grupp	240,379	14,298	59,458	3,300
AS Silmet	0	4,718,787	0	5,937,416
AS Sillamäe SEJ	185,637	1,195,151	206,272	1,080,416
AS Ökosil	0	75,435	0	65,084
AS Sillamäe Sadam	50,273	476,667	0	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	53,367	6,846	0	0
Teenuste ost-müük kokku	529,656	6,487,184	265,730	7,086,216



initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials GR
 Kuupäev/date 19.04.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003	31.12.2002
AS Silmet	1,458,941	1,227,203
AS Sillamäe SEJ	530,439	211,775
AS Ökosil	38,365	38,804
AS Silmet Grupp	255,067	268,274
AS Sillamäe Sadam	4,355	0
Lühiajalised nõuded kokku	2,287,167	1,746,056
AS Silmet	326,106	326,106
AS Silmet Grupp	0	38,973
AS Sillamäe Sadam	24,928	0
Lühiajalised kohustused kokku	351,034	365,079

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



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>GK</u> Kuupäev/date <u>19.04.04</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

AS PricewaterhouseCoopers

Parnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Silmet Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Silmet Kinnisvara (ettevõtte) 31. detsembril 2003 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6-19 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ja 2003. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Vladimir Mironov
Vannutatud audiitor

19. aprill 2004

AUDITOR'S REPORT

(Translation of the Estonian original)

To the shareholders of AS Silmet Kinnisvara

We have audited the financial statements of AS Silmet Kinnisvara (the Company) for the year ended 31 December 2003 as set out on pages 6 to 19. These financial statements are the responsibility of the Company's management board. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2003 and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia.

/signed/

Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers

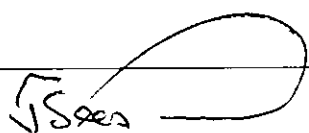
/signed/

Vladimir Mironov
Authorised auditor

19 April 2004

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS SILMET KINNISVARA juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2003. aasta puhaskasum summas 138,210 krooni eelmiste aastate jaotamata kasumi arvele.



Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele

AS SILMET KINNISVARA 2003. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt ~~15. märtsil 2004~~

otsusega, allkirjastamine ~~16. märtsil 2004~~: 30. aprillil 2004

Tõnis Seesmaa
Juhatuse liige



Tiit Vähi
Nõukogu liige



Evelin Vähi
Nõukogu liige



Mehis Pilv
Nõukogu liige



Elar Eha
Nõukogu liige



Avo Annus
Nõukogu liige



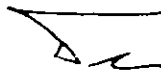
AS SILMET KINNISVARA

30. aprillil 2004.a.
AKTSIONÄRIDE
KORRALISEL ÜLDKOOSOLEKUL
OSALEVATE

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

1. **AS Silmet Grupp** (registrikood 10228997, asukoht Kesk 2, Sillamäe, osalus aktsiakapitalis 100% ehk 60 000 10 kroonise nimiväärtusega nimelist aktsiat, aktsiad omandatud 1998. aastal)
 - 1.1. aktsiatest tulenev häälte arv – **60 000** (kuuskümmend tuhat)
 - 1.2. esindaja - **TIIT VÄHI**, juhatuse liige

KOOSOLEKU JUHATAJA



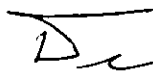
TIIT VÄHI

KOOSOLEKU PROTOKOLLIJA



ELAR EHA

AS Silmet Grupp esindaja



TIIT VÄHI

AS SILMET KINNISVARA

AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL /30.04.2004/

Aktsiaseltsi nimi ja asukoht: AS Silmet Kinnisvara, Sillamäe linn, Eesti Vabariik
Koosoleku toimumise aeg: 30. aprill 2004.a.
Koosoleku toimumise koht: Tallinn
Koosolekust võtsid osa: AS-i Silmet Kinnisvara aktsionär AS Silmet Grupp (osalus aktsiakapitalis 100%) juhatuse liikme Tiit Vähi isikus, kelle häältega oli esindatud 100% AS-i Silmet Kinnisvara aktsiate üldarvust.
Koosolekul viibisid: Tõnis Seesmaa ja Elar Eha

Üldkoosoleku avas Tiit Vähi, kes tegi ettepaneku valida koosoleku juhatajaks Tiit Vähi ja protokollijaks Elar Eha.

O t s u s t a t i:

Valida koosoleku juhatajaks Tiit Vähi ja protokollijaks Elar Eha.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Tulenevalt äriseadustiku paragrahvist 296 on aktsionäride üldkoosolek, mille kokkukutsumisel ei ole järgitud seaduses sätestatud või põhikirjaga kehtestatud nõudeid, õigustatud otsuseid vastu võtma üksnes siis, kui üldkoosolekul osalevad või on esindatud kõik aktsionärid. Koosolek vastab eelnimetatud aktsionäride 100%-lise osaluse nõudele. Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada üldkoosoleku pädevust otsuste vastuvõtmiseks.

O t s u s t a t i:

1. Kinnitada üldkoosoleku pädevust otsuste vastuvõtmiseks.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada aktsionäride korralise üldkoosoleku päevakord ning asuda selle arutamise juurde.

Päevakord kinnitati ühehäälselt.

Päevakord:

1. Seltsi 2003.a. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine.
2. Seltsi 2004.a. majandusaasta audiitorite nimetamine.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada Seltsi 2003.a. majandusaasta auditeeritud aruanne ning nõustuda Seltsi juhatuse ettepanekuga kasumi jaotamiseks. Nimetatud ettepaneku kohaselt oli reservkapitali ja teistesse reservidesse tehtavate eraldiste suuruseks 0 (null) krooni, aktsionäride vahel jaotatava kasumiosa suuruseks 0 (null) krooni ja jaotamata kasumiosa suuruseks 138 210 (üks sada kolmkümmend kaheksa tuhat kakssada kümme) krooni.

O t s u s t a t i:

- 1.1 Kinnitada Seltsi 2003.a. auditeeritud majandusaasta aruanne.
- 1.2 Jaotada kasum järgmiselt:
 - 1.2.1. eraldised reservkapitali 0 (null) krooni;
 - 1.2.2. eraldised teistesse reservidesse 0 (null) krooni;
 - 1.2.3. aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa 0 (null) krooni;
 - 1.2.4. jaotamata kasumiosa 138 210 (ükssada kolmkümmend kaheksa tuhat kakssada kümme) krooni.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku määrata Seltsi 2004.a. majandusaasta audiitorite arvuks 1 (üks) ja nimetada audiitoriks Urmas Kaarlep AS-ist Pricewaterhouse Coopers.

Otsustati:

- 2.1. Määrata Seltsi 2004.a. majandusaasta audiitorite arvuks 1 (üks).
- 2.2. Nimetada audiitoriks Urmas Kaarlep (isikukood: 36207100228, audiitori litsents nr. 53, AS Pricewaterhouse Coopers).

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

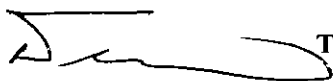
Seoses asjaoluga, et Seltsi aktsionäride korralise üldkoosoleku päevakord oli ammendatud, tegi koosoleku juhataja ettepaneku lugeda aktsionäride korraline üldkoosolek lõppenuks. Nimetatud ettepaneku poolt hääletasid kõik aktsionärid.

O t s u s t a t i:

Lugeda Seltsi aktsionäride korraline üldkoosolek lõppenuks.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

KOOSOLEKU JUHATAJA



TIIT VÄHI

KOOSOLEKU PROTOKOLLIJA



ELAR EHA

AS SILMET KINNISVARA

ÜLDKOOSOLEKU OTSUS

Seltsi 2003.a. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine

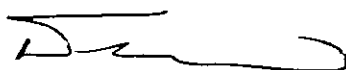
Tallinnas, 30. aprillil 2004.a.

AS Silmet Kinnisvara üldkoosolek o t s u s t a s:

1. Kinnitada Seltsi 2003.a. auditeeritud majandusaasta aruanne.
2. Jaotada kasum järgmiselt:
 - 2.1. eraldised reservkapitali 0 (null) krooni;
 - 2.2. eraldised teistesse reservidesse 0 (null) krooni;
 - 2.3. aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa 0 (null) krooni;
 - 2.4. jaotamata kasumiosa 138 210 (üks sada kolmkümmend kaheksa tuhat kakssada kümme) krooni.

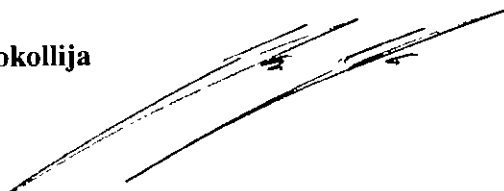
Otsus võeti vastu ühehäälselt.

koosoleku juhataja



TIIT VÄHI

koosoleku protokollija



ELAR EHA

AS SILMET KINNISVARA

ÜLDKOOSOLEKU O T S U S

Seltsi 2004.a. majandusaasta audiitorite arvu määramine ja audiitorite nimetamine

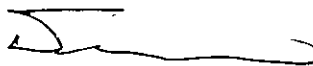
Tallinnas, 30. aprillil 2004.a.

AS Silmet Kinnisvara üldkoosolek o t s u s t a s:

1. Määrata Seltsi 2004.a. majandusaasta audiitorite arvuks 1 (üks);
2. Nimetada audiitoriks Urmas Kaarlep (isikukood: 36207100228, audiitori litsents nr. 53, AS Pricewaterhouse Coopers).

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

koosoleku juhataja



TIIT VÄHI

koosoleku protokollija



ELAR EHA