

22. 11. 2004

15

## Majandusaasta aruanne

Liane Adamson

### Torni Kinnisvara AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2003

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

Äriregistri kood 10717532

Aadress: Tartu mnt. 14, 10117 Tallinn

Telefon: 6 108 780

Faks: 6 108 790

Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine, kinnisvara ost-müük,  
kinnisvaraalased konsultatsioonid

Tegevjuht: Riccardo Lelmi

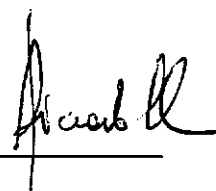
Audiitorkontroll: Eva Veinberg - Rimess MRI OÜ



22. 11. 2004

## SISUKORD

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| SISUKORD.....                                           | 2  |
| Tegevusaruanne.....                                     | 3  |
| Juhatuse deklaratsioon .....                            | 4  |
| Bilanss.....                                            | 5  |
| Kasumiaruanne.....                                      | 6  |
| Omakapitali muutuse aruanne.....                        | 7  |
| Rahavoogude aruanne .....                               | 8  |
| Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid..... | 9  |
| Lisa 1. Raha ja pangakontod.....                        | 10 |
| Lisa 2. Maksude võlad ja ettemaksed.....                | 10 |
| Lisa 3. Müügitulu .....                                 | 10 |
| Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega .....               | 10 |
| Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....              | 12 |
| Majandusaasta aruande allkirjad .....                   | 13 |
| Audiitori järeldusotsus .....                           | 14 |
| Aktsionäride nimekiri.....                              | 15 |



22. 11. 2004

## Tegevusaruanne

Torni Kinnisvara AS alustas tegevust 2000. aastal. Ettevõtte põhitegevusalade hulka kuuluvad kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara renditeenused.

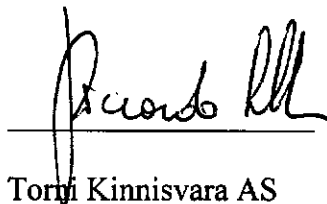
Ettevõtte tulud moodustusid tema omanduses oleva kinnisvara väljarentimisest. 2002.a. kinnisvara müüdi.

2004. a. suvel on kavas Torni Kinnisvara AS ühendada Erel International OÜ-ga.

2003.a. jooksul ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Tallinnas, 20. oktoobril 2004.a

Riccardo Lelmi



Torni Kinnisvara AS  
Juhatuse liige



22.11.2004

## Juhatuse deklaratsioon

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande koostamispäeva 20.10.2004 vahemikul.

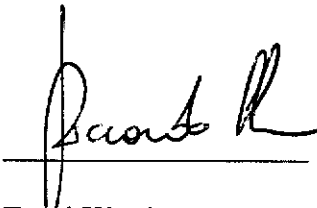
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal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

Juhatuse hinnangul on Torni Kinnisvara AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2003.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20. oktoobril 2004.a

Riccardo Lelmi



Torni Kinnisvara AS  
Juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 16.11.04

Allkiri: [signature]

RIMESS MRI



**Bilanss**

kroonides

**AKTIVA**

|                                           |        | korregeeritud    |                  |
|-------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
|                                           |        | 31.12.2003       | 31.12.2002       |
| <b>KÄIBEVARA</b>                          |        |                  |                  |
| Raha ja pangakontod                       | Lisa 1 | 519              | 163              |
| Muud nõuded                               | Lisa 4 | 231 586          | 239 870          |
| Nõuded omanike vastu                      |        | 231 586          | 239 870          |
| Viitlaekumised                            |        | 648              | 648              |
| Intressid                                 |        | 648              | 648              |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                    |        | <b>232 753</b>   | <b>240 681</b>   |
| <b>PÕHIVARA</b>                           |        |                  |                  |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud        | Lisa 4 | 935 286          | 876 903          |
| Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjatele |        | 935 286          | 876 903          |
| <b>PÕHIVARA KOKKU</b>                     |        | <b>935 286</b>   | <b>876 903</b>   |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                       |        | <b>1 168 039</b> | <b>1 117 584</b> |

kroonides

**PASSIVA**

|                                              |        | korregeeritud    |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
|                                              |        | 31.12.2003       | 31.12.2002       |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>               |        |                  |                  |
| Võlad hankijatele                            |        | 3 281            | 1 164            |
| Mitmesugused võlad                           | Lisa 4 | 1 455            | 1 455            |
| Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjatele     |        | 1 455            | 1 455            |
| Maksuvõlad                                   | Lisa 2 | 952              | 3 692            |
| Viitvõlad ( aruandeperioodi maksmata kulud ) |        | 2 822            | 2 822            |
| Muud viitvõlad                               |        | 2 822            | 2 822            |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>         |        | <b>8 510</b>     | <b>9 133</b>     |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                      |        | <b>8 510</b>     | <b>9 133</b>     |
| <b>OMAKAPITAL</b>                            |        |                  |                  |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  |        | 2 398 940        | 2 398 940        |
| Reservid                                     |        | 24 263           | 24 263           |
| Kohustuslik reservkapital                    |        | 24 263           | 24 263           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum          |        | -1 314 752       | -3 122 355       |
| Aruandeaasta kasum ( kahjum )                |        | 51 078           | 1 807 603        |
| <b>KOKKU OMAKAPITAL</b>                      |        | <b>1 159 529</b> | <b>1 108 451</b> |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                         |        | <b>1 168 039</b> | <b>1 117 584</b> |

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 16.11.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

22.11.2004

# Kasumiaruanne

kroonides

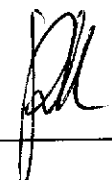
|                                          | 2003          | 2002      |
|------------------------------------------|---------------|-----------|
|                                          | korregeeritud |           |
| <b>ÄRITULUD</b>                          |               |           |
| Müügitulu                                | Lisa 3 0      | 503 239   |
| Muud äritulud                            | 0             | 2 219 192 |
| <b>ÄRITULUD KOKKU</b>                    | 0             | 2 722 431 |
| <b>ÄRIKULUD</b>                          |               |           |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused      | 0             | 4 175     |
| Mitmesugused tegevuskulud                | 8 357         | 41 352    |
| Kulum                                    | 0             | 18 943    |
| põhivara kulum ja väärtuse langus        | 0             | 18 943    |
| Muud ärikulud                            | 2 596         | 2 909     |
| <b>ÄRIKULUD KOKKU</b>                    | 10 953        | 67 379    |
| <b>ÄRIKASUM (-KAHJUM)</b>                | -10 953       | 2 655 052 |
| <b>FINANTSTULUD JA -KULUD</b>            | 62 031        | -847 449  |
| muud finantstulud ja -kulud              | 62 031        | -847 449  |
| <b>KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST</b> | 51 078        | 1 807 603 |
| <b>KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST</b>  | 51 078        | 1 807 603 |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b> | 51 078        | 1 807 603 |

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 16.11.04

Allkiri: 

RIMESS MRI



## Omakapitali muutuse aruanne

kroonides

|                          | Aktσια-<br>kapital | Ülekurss   | Omaaktsiad | Kohustuslik<br>reserv-kapital | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata<br>kasum | Aruande-<br>aasta kasum | Kokku      |
|--------------------------|--------------------|------------|------------|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Seisuga 01.01.02         | 2 398 940          | 2 346 275  |            | 0                             |                                              | 485 251                 | 5 230 466  |
| Oma aktsiate tagasiost   |                    |            | -5 708 500 |                               |                                              |                         | -5 708 500 |
| Oma aktsiate müük        |                    | -2 346 275 | 5 708 500  |                               | -3 122 355                                   |                         | 239 870    |
| Dividendide väljamaks    |                    |            |            |                               |                                              | -460 988                | -460 988   |
| Reservi suurendamine     |                    |            |            | 24 263                        |                                              | -24 263                 | 0          |
| 2002.a. kasum            |                    |            |            |                               |                                              | 2 655 700               | 2 655 700  |
| Seisuga 31.12.02         | 2 398 940          | 0          | 0          | 24 263                        | -3 122 355                                   | 2 655 700               | 1 956 548  |
| Seisuga 01.01.03         | 2 398 940          | 0          | 0          | 24 263                        | -3 122 355                                   | 2 655 700               | 1 956 548  |
| Eelmise perioodi kasum   |                    |            |            |                               | 2655700                                      | -2655700                | 0          |
| eelmiste aastate tulemus |                    |            |            |                               | -848097                                      |                         |            |
| 2003.a. kasum            |                    |            |            |                               |                                              | 51078                   | 51078      |
| Seisuga 31.12.03         | 2 398 940          | 0          | 0          | 24 263                        | -1 314 752                                   | 51 078                  | 1 159 529  |

Vastavalt Torni Kinnisvara AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 2.000.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 8.000.000 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 16.11.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

22.11.2004

# Rahavoogude aruanne Kaudne meetod

kroonides

## RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

|                                           |         |            |
|-------------------------------------------|---------|------------|
| Ärikasum                                  | -10 953 | 2 655 052  |
| Korrigeerimised (+/-)                     |         |            |
| Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus | 0       | 18 943     |
| Kasum põhivara müügist                    | 0       | -2 219 192 |
| Tegevuskasum enne käibekapitali muutust   | -10 953 | 454 803    |
| Muud lühiajalised nõuded (+/-)            | 8 284   | 0          |
| Maksuvõlad (+/-)                          | -2 740  | -4 706     |
| Võlgnevus hankijatele (+/-)               | 2 117   | -6 086     |
| Mitmesugused võlad (+/-)                  | 0       | 4 277      |
| Põhitegevuse genereeritud raha            | -3 292  | 448 288    |
| Kokku rahavood äritegevusest              | -3 292  | 448 288    |

## INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

|                                        |       |            |
|----------------------------------------|-------|------------|
| Põhivara müük                          | 0     | 6 900 000  |
| Laenude tagasi saamine                 | 3 000 | 0          |
| Antud laenu                            | 0     | -1 725 000 |
| Intresside laekumised                  | 648   | 2 671      |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | 3 648 | 5 177 671  |

## FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

|                                         |   |            |
|-----------------------------------------|---|------------|
| Dividendide maksmine                    | 0 | -460 988   |
| Omaaktsiate tagasiost                   | 0 | -5 708 500 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | 0 | -6 169 488 |

|                      |     |          |
|----------------------|-----|----------|
| Rahajäägi kogumuutus | 356 | -543 529 |
| Raha algjääk         | 163 | 543 692  |
| Raha lõppjääk        | 519 | 163      |

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Kuupäev: 16.11.04

Allkiri: 

RIMESS MRI





22.11.2004

## Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

### Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

### Nõuete hindamine

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

### Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Tulu

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

### Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on Torni Kinnisvara AS moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

### Korrigeeritud algbilanss ja eelneva perioodi kasumiaruanne

Algbilanssi ja eelneva perioodi kasumiaruannet on korrigeeritud tulenevalt laenu diskonteerimisest, diskonteerimismääraks on 7%.

### Bilanss

| Kirje nimetus                      | Esialgne  | Korrigeeritud | Muutus  |
|------------------------------------|-----------|---------------|---------|
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | 1 725 000 | 876 903       | -848097 |
| Aruandeaasta kasum ( kahjum )      | 2655 700  | 1807603       | -848097 |

### Kasumiaruanne

| Kirje nimetus                    | Esialgne | Korrigeeritud | Muutus  |
|----------------------------------|----------|---------------|---------|
| Aruandeaasta puhaskasum (kahjum) | 2655700  | 1807603       | -848097 |

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Allkirjastatud identifitseerimise.

Kuupäev: 16.11.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

## Lisa 1. Raha ja pangakontod

22.11.2004

|                 | 2003       | 2002       |
|-----------------|------------|------------|
| Pangakontod EEK | 519        | 163        |
| <b>Kokku</b>    | <b>519</b> | <b>163</b> |

## Lisa 2. Maksude võlad ja ettemaksed

|                    | 31.12.2003<br>Maksuvõlg | 31.12.2002<br>Maksuvõlg |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Maksuliik          |                         |                         |
| Maamaks            | 0                       | 2783                    |
| Ettevõtte tulumaks | 777                     | 703                     |
| Intress            | 175                     | 206                     |
| <b>Kokku</b>       | <b>952</b>              | <b>3692</b>             |

## Lisa 3. Müügitulu

| Müügitulu tegevusalade lõikes: | 2003     | 2002           |             |
|--------------------------------|----------|----------------|-------------|
| Kinnisvara rent                | 0        | 492 555        | 98%         |
| Muud tulud                     | 0        | 10 684         | 2%          |
| <b>Kokku</b>                   | <b>0</b> | <b>503 239</b> | <b>100%</b> |

| Müügitulu riikide lõikes: | 2003     | 2002          |             |
|---------------------------|----------|---------------|-------------|
| Eesti                     | 0        | 503239        | 100%        |
| <b>Kokku</b>              | <b>0</b> | <b>503239</b> | <b>100%</b> |

## Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Kuupäev: 16.11.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

22. 11. 2004

Torni Kinnisvara AS 2003.a tehingud seotud osapooltega:

| Pikaajalised laenud   | Saldo<br>31.12.2002 | Antud laenud | Tagasi makstud<br>laenud | Diskontee-<br>mine 7% | Saldo<br>31.12.2003 | Tähtaeg    |
|-----------------------|---------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|------------|
| Erel International OÜ | 876903              | 0            | 3000                     | 61383                 | 935286              | 05.06.2012 |
| <b>Kokku</b>          | <b>876903</b>       | <b>0</b>     | <b>3000</b>              | <b>61383</b>          | <b>935285</b>       |            |

| Muud tehingud | Saldo<br>31.12.2002 | Ostud<br>(käibemaksuga<br>) | Saldo<br>31.12.2003 |
|---------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| Noralder OÜ   | 1455                |                             | 1455                |
| <b>Kokku</b>  | <b>1455</b>         |                             | <b>1455</b>         |

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 16. 11. 04

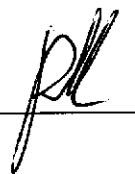
Allkiri: 

RIMESS MRI

22.11.2004

## Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Torni Kinnisvara AS aktsionäride üldkoosolek otsustas jaotada 2003. aasta lõpuks kogunenud kasumi 51.078 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



22. 11. 2004

## Majandusaasta aruande allkirjad

Torni Kinnisvara AS juhatus on koostanud 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ..... 2004.a. osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

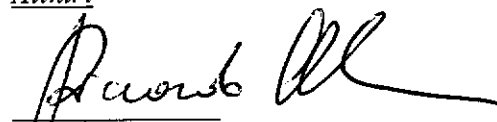
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

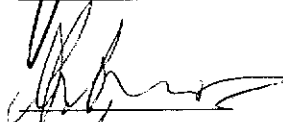
Riccardo Lelmi

juhataja



Andres Rätsepp

nõukogu liige



Indrek Rahumaa

nõukogu liige



Olev Schults

nõukogu liige



RIMESS MRI OÜ  
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13  
10134 Tallinn  
Tel: +372 612 0420  
Fax: +372 612 0421E-mail: rimess@rimess.ee  
Internet: www.rimess.eeReg. nr 10384467  
KMKR nr. EE100086678

## Audiitori järeldusotsus

Torni Kinnisvara AS aktsionäridele

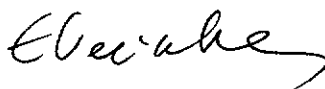
Oleme auditeerinud Torni Kinnisvara AS 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2003.a. bilansi mahuks 1.168.039 krooni ja finantstulemuseks 51.078 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Torni Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 16.november 2004.a.

Eva Veinberg  
Vannutatud audiitor



22.11.2004

## Aktsionäride nimekiri

Aktsionäride nimekiri, kelle osalus on üle 10%

1. 2R Investments AS

Registri nr: 10656629  
Aadress: Tartu mnt.14, Tallinn  
Aktsia liik: nimeline  
Nimiväärtus: 10 krooni  
Aktsiate järjekorranumber: 1-83914  
Aktsiate omandamise aeg: 03. jaanuar 2002.a.

2. Fablio AS

Registri nr: 10281595  
Aadress: Tartu mnt.14, Tallinn  
Aktsia liik: nimeline  
Nimiväärtus: 10 krooni  
Aktsiate järjekorranumber: 142498-189996  
Aktsiate omandamise aeg: 05. jaanuar 2001.a.

3. Olev Scults

Isikukood: 36303160244  
Aadress: Pikk 30-7, Tallinn  
Aktsia liik: nimeline  
Nimiväärtus: 10 krooni  
Aktsiate järjekorranumber: 100541-142497  
Aktsiate omandamise aeg: 05. jaanuar 2001.a.

4. Arpelia AS

Registri nr: 10141115  
Aadress: Kaarli pst.5-3, Tallinn  
Aktsia liik: nimeline  
Nimiväärtus: 10 krooni  
Aktsiate järjekorranumber: 18997-237495  
Aktsiate omandamise aeg: 31. jaanuar 2002.a.

