

Tallinn Linnavalitsus
Registriametkond
SISSEKIRJUTAMINE
18.12.2003

Majandusaasta aruanne

Torni Kinnisvara AS

13
Anne Mazurenko

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2002

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2002

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

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem I	6
Omakapitali muutuse aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Aastaaruanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa 1. Materiaalse põhivara liikumine.....	9
Lisa 2. Maksuvõlad.....	9
Lisa 3. Müügitulu.....	10
Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega.....	10
Majandusaasta aruande allkirjad	11
Audiitori järeldusotsus	12
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	13



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.

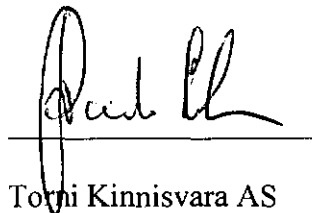
2003. a. lõpus on kavas Torni Kinnisvara AS ühendada Erel International OÜ-ga.

2002. a. netokäive moodustas 503,2 tuh. kr.

2002.a. jooksul ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Tallinnas, 18. juunil 2003.a

Riccardo Lelmi



Torni Kinnisvara AS
Juhataja



Sissepääs

18.12.2003

Bilanss

kroonides

AKTIVA

31.12.2002 31.12.2001

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod		163	543 692
Muud nõuded	Lisa 4	239 870	0
Nõuded omanike vastu		239 870	
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		648	2 671
Intressid		648	2 671
KÄIBEVARA KOKKU		240 681	546 363

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud	Lisa 4	1 725 000	0
Pikaaj. nõuded emattev. ja teiste konsolid.grupi ettev. vastu		1 725 000	
Materiaalne põhivara	Lisa 1	0	4 699 751
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)			4 745 215
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)			-45 464
PÕHIVARA KOKKU		1 725 000	4 699 751
AKTIVA KOKKU		1 965 681	5 246 114

kroonides

PASSIVA

31.12.2002 31.12.2001

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlad haknijatele		1 164	7 250
Mitmesugused võlad	Lisa 4	4 277	0
Võlad emattevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj-le		4 277	0
Maksuvõlad	Lisa 2	3 692	8 398
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		9 133	15 648

KOHUSTUSED KOKKU	9 133	15 648
-------------------------	--------------	---------------

OMAKAPITAL

Aktiikapital nimiväärtuses	2 398 940	2 398 940
Ülekurss		2 346 275
Reservid	24 263	0
Kohustuslik reservkapital	24 263	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-3 122 355	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 655 700	485 251

KOKKU OMAKAPITAL	1 956 548	5 230 466
-------------------------	------------------	------------------

PASSIVA KOKKU	1 965 681	5 246 114
----------------------	------------------	------------------

31.10.2003
A.R.

18.12.2003

Kasumiaruanne

Skeem 1

kroonides

		2002	2001
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 3	503 239	557 600
Muud äritulud		2 219 192	
ÄRITULUD KOKKU		2 722 431	557 600
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		4 175	23 300
Mitmesugused tegevuskulud		41 352	6 256
Kulum		18 943	45 464
põhivara kulum ja väärtuse langus		18 943	45 464
Muud ärikulud		2 909	
ÄRIKULUD KOKKU		67 379	75 020
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		2 655 052	482 580
FINANTSTULUD JA -KULUD			
		648	2 671
muud finantstulud ja -kulud		648	2 671
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		2 655 700	485 251
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		2 655 700	485 251
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		2 655 700	485 251

31.10.2003

A.P.



SIS

18.12.2003

Omakapitali muutuse aruanne

	Aktia- kapital	Ülekurs	Omaaktsiad	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
							kroonides
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

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

Tehingud omaaktsiatega:

05.06.2002 ostis Torni Kinnisvara AS tagasi 10% /23.987 tk./ oma aktsiatest hinnaga 5.708.500 krooni.

25.11.2002 müüs Torni Kinnisvara AS tagasiostetud oma aktsiad /23.987 tk./ OÜ-le Erel International hinnaga 239.870 krooni.

Oma aktsiate müügist tekkinud realiseerimiskahjum summas 5.468.630 krooni on kajastatud: ülekursi vähendamisenä 2.346.275 krooni ning summa, mis ületas ülekursi /3.122.355 krooni/ on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi vähendamisenä.

31.10.2003
A.R.



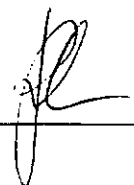
S.H.

10.12.2003

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	kroonides	
	2002	2001
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Kasum enne tulumaksu	2 655 700	485 251
Korrigeerimised (+/-)		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	18 943	45 464
Kasum põhivara müügist	-2 219 192	
Intressitulud	-648	-2 671
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	454 803	528 044
Maksuvõlad (+/-)	-4 706	8 398
Võlgnevus hankijatele (+/-)	-6 086	7 250
Mitmesugused võlad (+/-)	4 277	
Põhitegevuse genereeritud raha	448 288	543 692
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	448 288	543 692
INVESTEERIMISTEgevuse RAHAVOOD		
Põhivara müük	6 900 000	0
Antud laenu	-1 725 000	
Intresside laekumised	2 671	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEgevusest	5 177 671	0
FINANTSEERIMISTEgevuse RAHAVOOD		
Dividendide maksmine	-460 988	
Omaaktsiate tagasiost	-5 708 500	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEgevusest	-6 169 488	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-543 529	543 692
RAHA ALGJÄÄK	543 692	0
RAHA LÖPPJÄÄK	163	543 692

31.10.2003
A.P.


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.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	4 745 215	4 745 215
Müük (-)	-4 745 215	-4 745 215
Soetusmaksumus 31.12.2002	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	45 464	45 464
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	18 943	18 943
Müüdud põhivara kulum (-)	-64 407	-64 407
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2001	4 699 751	4 699 751
Jääkmaksumus 31.12.2002	0	0

2002. a. müüdi kinnistu. Müügihind 6.900.000 krooni, põhivara müügikasum 2.219.192 krooni

Lisa 2. Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2002	31.12.2001
Käibemaks		8 398
Maamaks	2 989	
Ettevõtte tulumaks	703	
Kokku	3 692	8 398

Maamaksu võlg sisaldab intressi 206 krooni.

31.10.2003
A.R.



Lisa 3. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2002		2001	
Kinnisvara rent	492 555	98%	557 600	100%
Muud tulud	10 684	2%		
Kokku	503 239	100%	557 600	100%

Müügitulu riikide lõikes:	2002		2001	
Eesti	503 239	100%	557 600	100%
Kokku	503 239	100%	557 600	100%

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.

Torni Kinnisvara AS 2002.a tehingud seotud osapooltega:

Torni Kinnisvara oma aktsiate tagasiost aktsionäridelt

Aktsionär	Aktsiate arv	Väljamakse summa
Arpelia AS	4749	1 130 182
Fablio AS	4749	1 130 182
2R Investments AS	8390	1 996 678
Xette Vision OÜ	1663	395 765
T-Capital OÜ	240	57 116
Olev Schults	4196	998 577
Kokku	23987	5 708 500

Pikaajalised laenud	Saldo 31.12.2001	Antud laenud	Tagasi makstud laenud	Saldo 31.12.2002	Intressi- määr	Tähtaeg
Erel International OÜ		1 725 000		1 725 000	0%	05.06.2012
Kokku		1 725 000		1 725 000		

Muud tehingud	Saldo 31.12.2001	Ostud (käibemaksuga)	Saldo 31.12.2002
R.Lelmile välja- maksmata kulud			2 822
Noralder OÜ		1 455	1 455
Kokku		1 455	4 277

Aktsiate eest on seisuga 31.12.2002 Erel International OÜ-l tasumata 239.870 krooni

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

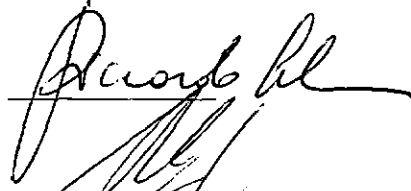
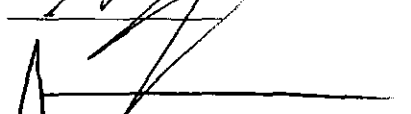
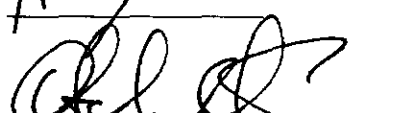
Arutanud 31.10.2003
A.R.



18.12.2003

Majandusaasta aruande allkirjad

Torni Kinnisvara AS juhatus on koostanud 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 31. oktoobril 2003.a. osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

<u>Nimi</u>	<u>Ametinimetus</u>	<u>Allkiri</u>
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 0421

E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.ee

Reg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678

Torni Kinnisvara AS aktsionäridele audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud Torni Kinnisvara AS 31.12.2002.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 Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. 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 audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. bilansi mahuks 1.965.681 krooni ja finantstulemuseks 2.655.700 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Torni Kinnisvara AS majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 31.10.2003.a.



Eva Veinberg
Vannutatud audiitor

Tallinn, Linnalaht
18.12.2003

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Torni Kinnisvara AS aktsionäride üldkoosolek otsustas katta 2002. aasta lõpuks kujunenud kahjumi 466.655 krooni tulevaste perioodide kasumite arvelt.

