

21-06-2004

l-19

Riina Iher

Hoonete Halduse AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2003 – 31.12.2003

Aadress:

Katusepapi 4
Tallinn, 11412

Äriregistri kood:

Eesti Vabariik
10481880

Telefon:

372 6349060

Faks:

372 6349061

E-post:

kcgrupp@kcgrupp.ee

Audiitor:

Audit EA OÜ

Lisatud dokumendid:

- 1) Audiitori järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek
- 3) Üle 10% aktsiatest omavate aktsionäride nimekiri

21-06-2004

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtete muutuste mõju jaotamata kasumile.....	12
Lisa 2 Muud nõuded.....	12
Lisa 3 Ettemaksed	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Võlakohustused.....	13
Lisa 7 Maksud	14
Lisa 8 Viitvõlad	14
Lisa 9 Aktsiakapital.....	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Muud tegevuskulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Majandusaasta aruande allkirjad	17

21-06-2004

Tegevusaruanne

Hoonete Halduse AS-i põhitegevusala on jätkuvalt Katusepapi tn 4 kinnistu haldamine ja arendamine. Ettevõtte aruandeperioodi tulud moodustasid 6,68 miljonit krooni (kasv 2002.aastaga võrreldes oli 17%). Tuludest 0,79 miljonit krooni oli tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest. Selle tululiigi elimineerides kasvasid tulud 2003.majandusaastal 3,5%. Aruandeperioodi lõpus oli Katusepapi tn 4 hoonetes kokku 22 rentniku. Samal ajal moodustas väljarenditud pind 6347 m².

Ettevõtte puhaskasum suurenes 2003.aastal võrreldes 2002.aastaga 49%. Elimineerides kinnisvara ümberhindlusest tingitud mõjud kasvas puhaskasum aruandeperioodil 6,3%. Puhaskasumi suurenemisele aitas kaasa ka üldine laenuintresside alanemine ning sellest tingitud ettevõtte finantskulude vähenemine.

2003.aasta realiseerimise netokäibest 79% moodustasid üüritulud, ülejäänud osas tulud kommunaalteenuste müügist ning haldusteenuse ja parkimisteenuse tulu.

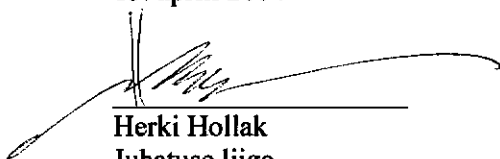
Aruandeperioodil klassifitseeriti Katusepapi tn 4 kinnistu ümber kinnisvarainvesteeringuteks vastavalt IAS 40 põhimõtetele. Vastavalt sellele defineeritakse kinnisvarainvesteeringuid kui vara (maa või hoone, või osa hoonest, või mõlemad) mida hoitakse (omaniku või kapitalirendile võtja poolt) renditulu teenimiseks või väärtuse kasvu ootuses või mõlemat, mitte aga tootmistegevuseks, kaupade/teenuste müümiseks, administratiivsetel vajadustel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Katusepapi tn 4 kinnistu koos sellel asuvate hoonetega hinnati sõltumatu eksperdi poolt ning võeti hinnatud väärtuse arvele bilansireal 'kinnisvarainvesteeringud'. Seoses sellega vähenes ettevõtte materiaalne põhivara (maa ja ehitised) summas 22,4 miljonit krooni (soetusmaksumusena). Kinnisvarainvesteering moodustas aruandeperioodi lõpu seisuga 30,5 miljonit krooni. Ümberhindlusega seoses suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasum summas 8,66 miljonit krooni.

Ettevõttes töötas 2003.aastal 1 töötaja. Palgakulu koos sotsiaalmaksude ja töötuskindlustusmaksuga oli 255 524 krooni. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud.

2004.aastal on kavas investeerida Katusepapi tn 4 hoonete parendusteks umbes 1,0 miljonit krooni. Kavas on alustada hoone C-korpuse ümberehitusplaanide väljatöötamisega.

15. aprill 2004



Herki Hollak
Juhatuse liige

21-06-2004

Raamatupidamise aastaaruanne

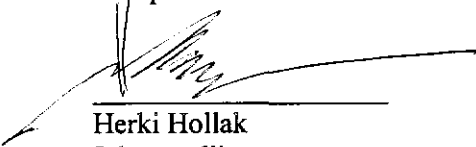
01.01.2003 - 31.12.2003

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 16 toodud Hoonete Halduse AS 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Hoonete Halduse AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Hoonete Halduse AS on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

15. aprill 2004


Herki Hollak
Juhatuses liige

21-06-2004

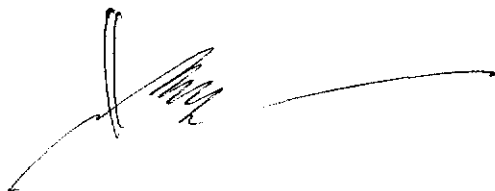
Bilanss

(kroonides)			
AKTIVA	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Raha ja pangakontod		45 275	27 388
Nõuded ostjate vastu		528 657	363 738
Muud nõuded	2,10	37 202	64 386
Viitlaekumised		200	5
Ettemaksed	3	14 338	142 005
Käibevara kokku		625 672	597 522
Kinnisvarainvesteeringud	4	30 500 000	-
Materiaalne põhivara	5	20 587	21 049 533
Põhivara kokku		30 520 587	21 049 533
AKTIVA KOKKU		31 146 259	21 647 055
PASSIVA			
Võlakohustused	6	1 645 739	1 553 967
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		62 603	159 004
Võlad tarnijatele		202 405	166 289
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	10	2 661 714	2 962 263
Maksuvõlad	7	12 860	15 500
Viitvõlad	8	96 904	119 070
Lühiajalised kohustused kokku		4 682 225	4 976 093
Pikaajalised võlakohustused	6	12 171 451	13 702 113
Muud pikaajalised võlad	6,10	20 789	133 733
Pikaajalised kohustused kokku		12 192 240	13 835 846
Kohustused kokku		16 874 465	18 811 939
Aktsiakapital	9	400 000	400 000
Ülekurss		1 437 025	1 437 025
Kohustuslik reservkapital		40 000	32 592
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		9 650 096	-869 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 744 673	1 835 050
Omakapital kokku		14 271 794	2 835 116
PASSIVA KOKKU		31 146 259	21 647 055



Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2003	2002
Müügitulu	11	5 736 546	5 611 607
Muud äritulud	12	946 753	78 140
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-2 260 156	-1 425 001
Muud tegevuskulud	14	-443 881	-451 888
Tööjõukulud			
Palgakulu		-191 402	-192 680
Sotsiaalmaksud		-64 122	-64 553
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-3 210	-558 526
Muud ärikulud		-81 293	-19 157
Ärikasum (-kahjum)		3 639 235	2 977 942
Finantstulud ja -kulud	15	-894 562	-1 142 892
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		2 744 673	1 835 050
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 744 673	1 835 050



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkiri/signature 

Koostaja/PA, Tallinn

21-06-2004

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2003	2002
Ärikasum		3 639 235	2 977 942
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	5	3 210	558 526
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	4	-794 765	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-10 068	193 882
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-354 639	-698 349
Makstud intressid	15	-900 917	-1 076 310
Kokku rahavood äritegevusest		1 582 056	1 955 691
 Materiaalse põhivara soetus	5	-20 847	-917 223
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-20 847	-917 223
 Pangalaenu tagastamine	6	-1 279 776	-976 600
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-88 057	-78 884
Järelmaksu kohustuse tasumine		-99 538	-
Tagatisdeposiitide laekumine		115 454	-
Tagatisdeposiitide tagastamine		-191 405	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 543 322	-1 055 484
 Rahavood kokku		17 887	-17 016
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		27 388	44 404
Raha ja raha ekvivalentide muutus		17 887	-17 016
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		45 275	27 388



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

21-06-2004

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	400 000	1 437 025	-	-836 959	1 000 066
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	1 835 050	1 835 050
Reservkapitali suurendamine	-	-	32 592	-32 592	-
Saldo 31.12.2002	400 000	1 437 025	32 592	965 499	2 835 116
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju (lisa 1)	-	-	-	8 692 005	8 692 005
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	2 744 673	2 744 673
Reservkapitali suurendamine	-	-	7 408	-7 408	-
Saldo 31.12.2003	400 000	1 437 025	40 000	12 394 769	14 271 794



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

21-06-2004

Arvestusmeetodid ja hindamiselused

Hoonete Halduse AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarde oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Informatsiooni esitusviisi ja arvestusmeetodite muudatused

Seoses 1. jaanuaril 2003 kehtima hakanud raamatupidamise seadusega on muudetud nii aruande esitusviisi kui ka arvestusmeetodeid.

Esitusviisi muudatused seisnesid bilansi ja kasumiaruande kirjete kajastamises vähem detailsetena ning detailse informatsiooni kajastamises aastaaruande lisades. Erinevalt 2002. aastast kajastatakse alates 2003. aastast enamikke finantsvarasid õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ning finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Erinevalt 2002. aastast materiaalse põhivarana arvel olnud kinnistut kajastatakse alates 2003. aastast kinnisvarainvesteeringuna. Korrigeerimiste mõju on avaldatud lisades.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

21-06-2004

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maa ja ehitised ning ventilatsiooniseadmed olid eelneva aasta raamatupidamise aastaaruandes kajastatud materiaalse põhivara koosseisus.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 2 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad aliahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest järgnevalt:

ehitised	2,5 aastat;
masinad ja seadmed	10 aastat;
muu inventar	5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 26/74 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Hoonete Halduse AS emaettevõtja;
- Hoonete Halduse AS-iga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusid, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



21-06-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtete muutuste mõju jaotamata kasumile

	01.01.2003
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus (lisa 4)	8 658 652
Kohustuste diskonteerimine (lisa 6,10)	33 353
Kokku	8 692 005

Lisa 2 Muud nõuded

	31.12.2003	31.12.2002
Nõuded emattevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 10)	27 652	47 331
Muud nõuded	9 550	17 055
Kokku	37 202	64 386

Lisa 3 Ettemaksed

	31.12.2003	31.12.2002
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 7)	11 580	137 007
Tulevaste perioodide kulud	2 758	4 998
Kokku	14 338	142 005

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Kinnistu Katusepapi 4/6/8
Saldo 31.12.2002	0
Ümberklassifitseerimine põhivarast	21 046 583
Algsaldo korrigeerimine	8 658 652
Aruandeaasta kasum ümberhindlusest	794 765
Saldo 31.12.2003	30 500 000

	2003	2002
Renditulu kinnisvarainvesteeringult	4 381 687	4 282 948
Rentnikele osutatud teenused	1 354 859	1 328 659
Kokku	5 736 546	5 611 607
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	2 294 199	1 457 453



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkiri/signature RA

Audit EA, Tallinn

21-06-2004

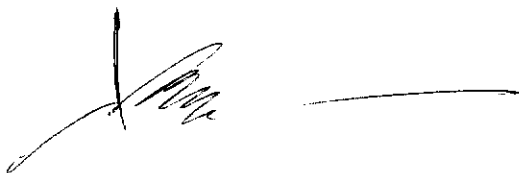
Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	729 487	21 227 907	490 214	3 000	22 450 608
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks	-729 487	-21 227 907	-490 214	-	-22 447 608
Soetamine	-	-	20 847	-	20 847
Soetusmaksumus 31.12.2003	-	-	20 847	3 000	23 847
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-	-1 274 387	-126 638	-50	-1 401 075
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks	-	1 274 387	126 638	-	1 401 025
Arvestatud kulum	-	-	-2 610	-600	-3 210
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-	-	-2 610	-650	-3 260
Jääkmaksumus 31.12.2002	729 487	19 953 520	363 576	2 950	21 049 533
Jääkmaksumus 31.12.2003	-	-	18 237	2 350	20 587

Lisa 6 Võlakohustused

31.12.2003	Kohustuse jääk	Maksetäht- ajaga 1 a.	Maksetäht- ajaga 1-5 a.	Maksetäht- ajaga üle 5 a.	Maksetäht- aeg	Intressi määr
Kapitalirendikohustus	23 570	23 570	-	-	2004	11%
Maa erastamise väljaostuvõlg	561 836	60 816	330 245	170 775	2004-2012	10% 6kuu EURIBOR +3,3%
Pangalaen	12 981 129	1 485 521	11 495 608	-	2004-2008	-
Muud kohustused*	250 655	75 832	174 823	-	2004-2007	-
Kokku	13 817 190	1 645 739	12 000 676	170 775		

31.12.2002	Kohustuse jääk	Maksetäht- ajaga 1 a.	Maksetäht- ajaga 1-5 a.	Maksetäht- ajaga üle 5 a.	Maksetäht- aeg	Intressi määr
Kapitalirendikohustus	111 627	88 057	23 570	-	2003-2004	11%
Maa erastamise väljaostuvõlg	653 126	91 225	322 816	239 085	2003-2012	10% 6kuu EURIBOR +4,3%
Pangalaen	14 260 905	1 144 263	13 116 642	-	2003-2008	-
Muud kohustused	364 155	230 422	133 733	-	2003-2006	-
Kokku	15 389 813	1 553 967	13 596 761	239 085		



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkirj/signature *EE*

Audit EA, Tallinn

* Muud kohustused on rentnikega sõlmitud lepingutes sätestatud tagatisdeposiidid, mis on 2004. aastal kajastatud diskonteeritult diskontomääraga 6 % aastas. Muude kohustuste algsaldo ümberhindluse tulemusena suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasumi summa 28 205 krooni võrra. Sama summa võrra vähenes võlakohustuste summa.

Lisa 7 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2003	31.12.2002
Käibemaks (lisa 3)	11 580	137 007
Maksuvõlad	31.12.2003	31.12.2002
Sotsiaalmaks	6 430	7 257
Üksikisiku tulumaks	4 660	5 102
Muud maksud	1 770	3 141
Kokku	12 860	15 500
s.h.intressivõlg	604	3 379

Lisa 8 Viitvõlad

	31.12.2003	31.12.2002
Palgavõlg	13 065	16 225
Puhkusetasu reserv	26 611	19 098
Intressivõlad	52 938	78 419
Muud viitvõlad	4 290	5 328
Kokku	96 904	119 070

Lisa 9 Aktsiakapital

	31.12.2003	31.12.2002
Aktsiate arv	4 000	4 000
Aktsia nimiväärtus	100	100

Kõik aktsiad on lihtaktsiad, iga aktsia annab üldkoosolekul ühe hääle.

Lisa 10 Seotud osapooled

	2003		2002	
Tehingud seotud osapooltega	Müük	Ost	Müük	Ost
AS KC Grupp	85 793	380 794	303 113	424 520
AS Kristiine Kasiino	352 327	-	162 725	-

Nõuded seotud osapooltele	31.12.2003	31.12.2002
Nõue arveldustest AS KC Grupp	17 248	47 331
Nõue arveldustest AS Kristiine Kasiino	10 404	-
Kokku	27 652	47 331

Kohustused seotud osapooltele	31.12.2003	31.12.2002
Pikaajaline kohustus AS Kristiine Kasiino*	16 154	-
Pikaajaline kohustus AS KC Grupp*	4 635	-
Kohustus arveldustest AS KC Grupp	2 661 714	2 962 263
Kokku	2 682 503	2 962 263



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 26.04.2004

Allkiri/signature *RA*

Audit EA, Tallinn

21-06-2004

* Kohustused on lepingutes sätestatud tagatisdeposiidid, mis on kajastatud diskonteeritud diskontomääraga 6 % aastas. Kohustuste algsaldo ümberhindluse tulemusena suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasumi summa 5 148 krooni võrra. Sama summa võrra vähenes võlakohustuste summa.

Lisa 11 Müügitulu

Tegevusalade/turgude lõikes	2003	2002
<u>Eesti Vabariik</u>		
Äripindade rent	4 381 687	4 282 948
Rentnikele osutatud teenused	1 354 859	1 328 659
Kokku	5 736 546	5 611 607

Lisa 12 Muud äritulud

	2003	2002
Viivised	151 448	62 001
Tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	794 765	-
Muud	540	16 139
Kokku	946 753	78 140

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2003	2002
Elekter, küte	929 188	914 930
Materjal	989 853	149 612
Teenused	341 115	360 459
Kokku	2 260 156	1 425 001

Lisa 14 Muud tegevuskulud

	2003	2002
Raamatupidamis-, juhtimis- ja juriidilised teenused	344 980	371 000
Muud	98 901	80 888
Kokku	443 881	451 888



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuepäev/date 26.04.2004
Allkiri/signature 
Audit EA, Tallinn

21-06-2004

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

	2003	2002
Intressitulud pangaarvelt	200	9
Muud	-	11 832
Finantstulud kokku	200	11 841
Intressikulud laenudelt ja liisingult	-868 610	-1 150 730
Erastamise järelmaksu intressikulu	-6 831	-3 416
Arvestuslik intressikulu tagatisdeposiidelt	-11 072	-
Muud	-8 249	-587
Finantskulud kokku	-894 762	-1 154 733
Finantstulud ja -kulud kokku	-894 562	-1 142 892

Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad

Maa erastamise järelmaksu ja Eesti Ühispanga laenu (saldo seisuga 31.12.2003 13 116 642 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringule (lisa 4).

Hüpoteek kinnistule summas 683 100 krooni Eesti Vabariigi kasuks, intressimääraga 10% aastas ja kõrvalnõuetega 68 000 krooni.

Hüpoteek kinnistule summas 15 miljonit krooni AS Eesti Ühispank kasuks, intressimääraga 11% ja kõrvalnõuetega 4 miljonit krooni. Hüpoteegiga tagatakse ka samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja AS Kristiine Kasiino laenu.

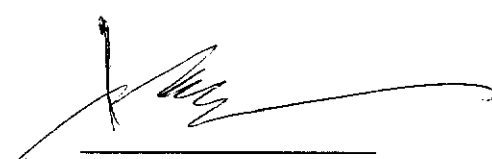
Hoonete Halduse AS on andnud garantii AS Maardu Katlamaja laenule, summas 1,9 miljonit tähtajaga 30 juuli 2006 a., tagamiseks.

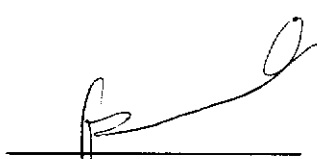


21-06-2004

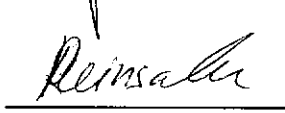
Majandusaasta aruande allkirjad

Hoonete Halduse AS 2003. majandusaasta aruanne kinnitati aktsionäride üldkoosoleku poolt 27. ...*mai*... 2004.a. ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt 27. ...*mai*... 2004.



Herki Hollak
Juhatuseliige

Margus Reinsalu
Nõukogu liige

Külli Reinsalu
Nõukogu liige

Kristel Reinsalu
Nõukogu liige

Audiitori järeldusotsus Hoonete Halduse AS aktsionäridele

Oleme kontrollinud Hoonete Halduse AS 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud majandusaasta aruande lehekülgedel 4 kuni 16. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus 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.

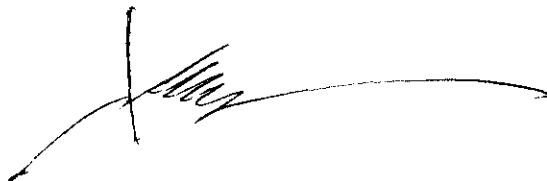
Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Hoonete Halduse AS finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ning siis lõppenud aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 26. aprillil 2004

Audit EA OÜ



Rein Ruusalu
Vannutatud audiitor



21-06-2004

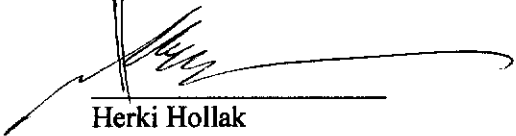
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Hoonete Halduse AS puhaskasum 31.12.2003 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 650 096
Aruandeaasta puhaskasum	2 744 673
Jaotamata kasum kokku	12 394 769

Hoonete Halduse AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.

15. aprill 2004



Herki Hollak
Juhatuseliige