

27-07-2004

Tallinn

L-13

Angela Jürgenson

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2003

Majandusaasta algus
01.01.2003

Majandusaasta lõpp
31.12.2003

AS HITEH

Äriregistri kood	10055491
Aadress	Kadaka pst. 165 A, 11625, TALLINN
Telefon	6711 625
Faks	6711 667
E-mail	<u>toomas@hiteh.ee</u>
Põhitegevusala:	Kinnisvara ost, müük, haldamine ja rendile andmine; mootorsõidukite rendile andmine
Omandivorm:	Eraomand
Juhatuse liige	Toomas Kriisa
Audiitor	Ellen Kass (tunnistus nr.380), OÜ Calcule, reg.nr.10011536
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeloetus 2. Kasumi jaotamise otsus 3. Osanike nimekiri



Otsuse aluseks olev aruanne.
"16." juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 1 Maksud.....	14
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad.....	14
Lisa 4 Antud pikaajalised laenud.....	15
Lisa 5 Kinnisvara investeeringud.....	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 7 Kasutusrent	17
Lisa 8 Pikaajalised kohustused	17
Lisa 9 Aktsiakapital	18
Lisa 10 Realiseerimise netokäive.....	18
Lisa 11 Muud äritulud.....	19
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud.....	19
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad	20
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused.....	20
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega.....	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK.....	23
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele	24


 Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne. 16. juuli 2004 Auditor Ellen Kass <i>E. Kass</i>

27-07-2004

TEGEVUSARUANNE

2003.a jätkas AS Hiteh Tallinnas, Kadaka pst. 165A asuva Hiteh Autokeskuse arendamist. Põhitegevusaladeks olid kinnisvarahaldus ja kontserni strateegiline ja finantsjuhtimine.

2003.a. tegutses AS Hiteh kontserni emaettevõttena ja omas osalust järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:

OÜ Hiteh Autoteenindus. Põhitegevusaladeks autode lukksepatööd, plekksepatööd, värvimine ja varuosade jaemüük.

OÜ Värvifoorum. Põhitegevusalaks on autovärvi ja selle juurde kuuluvate kaupade ning tehnoloogia jae- ja hulgimüük.

AS Balti Laager. Põhitegevusaladeks on autokaupade hulgimüük ning tööstustarvikute hulgi- ja jaemüük.

2003.a. rentis peale tütar- ja sidusettevõtete töökojapinda OÜ Autosummutid ning renditavat pinda suurendasid AS Balti Laager ja OÜ Hiteh Autoteenindus.

2003. aastaks kavandatud ümberkorraldused seoses kinnistu arendamisega autokeskuseks kaubamärgi alla Hiteh Autokeskus said põhilises osas täidetud.

Projekteeriti ja ehitati uus värvikamber, mis anti rendile Hiteh Autoteenindus OÜ-le ja mis valmis novembris 2003.a. Kinnistu hoonetel renoveeriti ventilatsioonisüsteemi ning teostati mitmeid kapitaalremonditöid. Remonditi territooriumi piirdeaed.

AS Hiteh ei ole oma tegutsemisaja jooksul maksnud dividende.

2004. aastaks planeerime.

1. Suurendada kinnisvara rendist saadavat tulemit.
2. Leida uusi koostööpartnereid.
3. Parandada grupi strateegilist ja finantsjuhtimist.
4. Pöörata tähelepanu personali efektiivsusele ja koolitusele.
5. Arendada edasi kinnistu praegu veel mittekasutuselolevat maa-ala Kadaka pst. ääres.
6. Renoveerida osaliselt kasutuseloleva territooriumi pinnakate.

Töötajate keskmine arv 2003.a. oli 4 koosseisulist töötajat.

Tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega moodustas summa 405 248 krooni.

Nõukogule ja juhatusele tasusid ei makstud.



Juhatuse liige
Toomas Kriisa

27-07-2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 24 toodud AS-i HITEH 2003. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. AS HITEH on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatusesimees
Toomas Kriisa

Tallinn, 25. juuni 2004

27-07-2004

Bilanss

kroonides 31.12.2003 31.12.2002

VARAD

KÄIBVARA

RAHA JA PANGAKONTOD		184 160	50 816
NÕUDED OSTJATE VASTU		12 370	65 424
<i>Ostjate laekumata arved</i>		<i>12 370</i>	<i>65 424</i>
MITMESUGUSED NÕUDED		854 117	1 089 063
<i>Nõuded tütarettevõttele</i>	<u>Lisa 15</u>	<i>344 396</i>	<i>554 417</i>
<i>Nõuded sidusettevõttele</i>	<u>Lisa 4, 15</u>	<i>509 721</i>	<i>534 646</i>
ETTEMAKSTUD TULEV.PER.KULUD		45 262	
<i>Maksude ettemaksed</i>	<u>Lisa 1</u>	<i>45 262</i>	
KÄIBEVARA KOKKU		1 095 909	1 205 303

PÕHIVARA

PIKAAJALISED FINANTSINVEST.		1 868 426	1 168 340
<i>Tütarettevõtte aktsiad</i>	<u>Lisa 1</u>	<i>333 224</i>	<i>146 661</i>
<i>Pikaajalised nõuded tütarettevõttele</i>	<u>Lisa 4</u>	<i>36 484</i>	<i>36 484</i>
<i>Sidusettevõtte aktsiad</i>	<u>Lisa 2</u>	<i>1 498 718</i>	<i>891 386</i>
<i>Pikaajalised nõuded sidusettevõttele</i>	<u>Lisa 4</u>		<i>93 809</i>
KINNISVARAINVESTEERINGUD	<u>Lisa 5</u>	18 000 000	
MATERIAALNE PÕHIVARA	<u>Lisa 6</u>	1 050 529	5 645 767
<i>Maa ja ehitised</i>		<i>366 150</i>	<i>6 452 194</i>
<i>Masinad ja seadmed</i>		<i>1 554 058</i>	<i>1 066 322</i>
<i>Muu materiaalne põhivara</i>		<i>795 593</i>	<i>768 094</i>
<i>Kulum</i>		<i>-1 665 272</i>	<i>-2 640 843</i>
PÕHIVARA KOKKU		20 918 955	6 814 107

VARAD KOKKU 22 014 864 8 019 410


Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
16. juuli 2004
Auditor Ellen Kaas 

27-07-2004

KOHUSTUSED JA OMAKAPITALLÜHIAJALISED KOHUSTUSED

VÕLAKOHUSTUSED		1 138 136	1 594 108
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	<u>Lisa 8</u>	38 570	634 109
Pikaajaliste kohustuste tagasimaksed	<u>Lisa 8</u>	1 099 566	959 999
VÕLAD TARNIJATELE		176 713	171 431
MUUD LÜHIAJALISED VÕLAD		45 071	783
Lühiajalised võlad tütaretevõttele	<u>Lisa 15</u>	27 412	
Lühiajalised võlad sidusettevõttele	<u>Lisa 15</u>	17 659	783
MAKSUVÕLAD		19 394	47 601
VIITVÕLAD		49 299	39 351
Võlad töövõtjatele		37 301	24 883
Muud viitvõlad		11 998	14 468
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		1 428 613	1 853 274

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED		2 792 283	2 493 568
Pikaajalised pangalaenud	<u>Lisa 8</u>	2 657 288	2 320 003
Muud pikaajalised kohustused	<u>Lisa 8</u>	134 995	173 565
<u>KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED</u>		2 792 283	2 493 568
KOKKU KOHUSTUSED		4 220 896	4 346 842

OMAKAPITAL

AKTSIAKAPITAL	<u>Lisa 9</u>	800 000	800 000
KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL		86 284	86 284
EELM. PER. JAOTAMATA KASUM	<u>Lisa 5</u>	15 656 562	2 745 703
ARUANDEAASTA KASUM		1 251 122	40 581
OMAKAPITAL KOKKU		17 793 968	3 672 568

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	22 014 864	8 019 410
---------------------------------------	-------------------	------------------


Juhatus

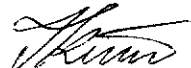
Otsuse aluseks olev aruanne.
16. juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

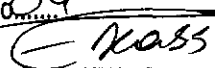
27-07-2004

Kasumiaruanne**SKEEM 1**

kroonides

Äritulud		2003.a	2002.a
Põhitegevuse müügitulu-kinnisvara rent	<u>Lisa 10</u>	2 847 278	2 803 284
Muud äritulud	<u>Lisa 11</u>	1 109 215	1 507 020
Kokku äritulud		3 956 493	4 310 304
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal		78 363	263 320
Mitmesugused tegevuskulud	<u>Lisa 12</u>	2 316 193	2 241 857
Tööjõu kulud			
Palgakulu		299 559	94 795
Sotsiaalmaksud		105 688	36 171
Kokku tööjõu kulud		405 247	130 966
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		346 901	403 981
Kokku kulum		346 901	403 981
Muud ärikulud		13 580	654
Kokku ärikulud		3 160 284	3 040 778
Ärikasum(-kahjum)		796 209	1 269 526
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud-kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	<u>Lisa 2</u>	186 563	-1 143 339
Finantstulud-kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	<u>Lisa 3</u>	607 332	508 197
Intressitulud-kulud		-315 192	-578 949
Kasum(kahjum)valuutakursi muutustest	<u>Lisa 8</u>	-18 633	-14 210
Muud finantstulud-kulud		386	-644
Kokku finantstulud-kulud		460 456	-1 228 945
Kasum(-kahjum)majandustegevusest		1 256 665	40 581
Erakorralised tulud		12 725	
Erakorralised kulud		18 268	
Puhaskasum (-kahjum)		1 251 122	40 581


 Juhatus liige

 Otsuse aluseks olev aruanne.
 16. juuli 2004
 Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Rahavoogude aruanne

kroonides		2003	2002
Aruandeaasta puhaskasum		1 251 122	40 581
Kasum(-), kahjum(+) põhivara müügist	<u>Lisa 5,6</u>	5 129 722	-23 374
Materiaalse põhivara kulum		346 901	403 981
Käibekapital äritegevusest		6 727 745	421 188
Nõuded ostjate vastu		53 054	-53 089
Lühiajalised nõuded tütarettevõttele		210 021	-26 242
Lühiajalised nõuded sidusettevõttele		47 420	-322 221
Maksude ettemaksed		-45 262	
Muud lühiajalised kohustused		10 352	-119 941
Võlad tarnijatele		5 282	57 949
Võlad sidus- ja tütarettevõtetele		44 288	-9 158
Maksuvõlad		-28 207	12 570
Viitvõlad		9 948	31 737
Käibekapitali muutus v.a. raha ja rahaekvivalendid		306 896	-428 395
Käibekapital äritegevusest		6 727 745	421 188
Käibekapitali muutus v.a. raha ja rahaekvivalendid		306 896	-428 395
Rahavood äritegevusest		7 034 641	-7 207
Põhivara müük	<u>Lisa 5,6</u>	6 452 194	53 940
Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse		-793 895	-654 859
Kinnisvara investeeringu ümberhindlus	<u>Lisa 5,6</u>	-11 547 806	
Soetatud materiaalne põhivara	<u>Lisa 5</u>	-881 385	-22 260
Saadud dividendid			187 012
Antud laenud			-180 000
Antud laenude tagasimakse		71 314	1 594 325
Rahavood investeerimistegevusest		-6 699 578	978 158
Saadud laenud	<u>Lisa 8</u>	900 000	
Tagastatud laenu		-1 063 149	-959 999
Muu pikaajalise nõude tagasimakse	<u>Lisa 8</u>	-38 570	-38 570
Rahavood finantseerimistegevusest		-201 719	-998 569
Rahavood äritegevusest		7 034 641	-7 207
Rahavood investeerimistegevusest		-6 699 578	978 158
Rahavood finantseerimistegevusest		-201 719	-998 569
Raha ja rahaekvivalentide muutus		133 344	-27 618
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses		50 816	78 434
Raha ja rahaekvivalentide muutus		133 344	-27 618
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus		184 160	50 816


 Juhatuse liige

Otsuse aluseks olev aruanne.

16. juuli 2004

Auditor Ellen Kass

E. Kass

27-07-2004

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001.a	800 000	86 284	2 745 702	3 631 986
Aruandeaasta 2002.a kasum			40 581	
Saldo 31.12.2002	800 000	86 284	2 786 283	3 672 567
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus			12 870 278	
Aruandeaasta 2003.a kasum			1 251 122	
Saldo 31.12.2003.a	800 000	86 284	16 907 683	17 793 967

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.


Juhatuse liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16" juuli 2004
Auditor Ellen Kaas 

27-07-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

AS-i HITEH 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS HITEH kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, kantakse kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse keskmise meetodit.

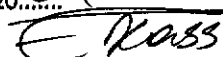
Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal, teenused".

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja kontroll on üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest.

Tütarettevõtjate aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.


Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16." juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%.

Sidusettevõtjate aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Kinnisvara investeeringud

Kinnisvarainvesteeringutena hoitakse objekte, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana või kui lõpetamata ehitust. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kui ettevõtte kasutab mingit osa kinnisvaraobjektist enda äritegevuses, siis juhul kui need kinnisvaraobjekti osad on juriidiliselt ja funktsionaalselt eraldi võõrandatavad, peetakse nende üle eraldi arvestust ja kajastatakse kui materiaalsel põhivaral. Juhul kui osad ei ole eraldi võõrandatavad, kajastatakse kogu objekt materiaalse põhivarana. Kui ettevõtte kasutab enda majandustegevuses ainult ebaolulist osa kinnisvaraobjektist, siis kajastatakse kogu objekt kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel kasutab ettevõtte ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse kajastamisel jälgitakse, et varasid ei kajastata bilansis kahekordselt. Väärtuse muutustest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 2 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 krooni, võetakse arvele samuti põhivarana.

Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kasutusrendile võetud põhivara arvestatakse bilansiväliselt.

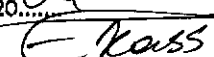
Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 5-8%


Juhatuse liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16" juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

- Masinad ja seadmed 15%
 - Arvutitehnika võrk 20%
 - Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 15%
- Maad ei amortiseerita.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Rendilepingust tulenev intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Kuni 31. detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakkavale seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.


Juhatuse liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16. juuli" 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Bilansis ei kajastata potentsiaalsed tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 1.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Vastavalt alates 1. jaanuarist 2004 kehtima hakkavale raamatupidamise seadusele kajastatakse dividendide tulumaksu dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

AS HITEH aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi;

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Rentnikele vahendatud kommunaalteenused kajastatakse muude ärituludena. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Rahavoogude aruanne

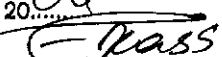
AS HITEH rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid bilansi kuupäeva 31. detsember 2003 ja aruande koostamispäeva 26.juuni 2004 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.


Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16. juuli 2004"
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Lisa 1 Maksud

Maksuliik	31. detsember 2003		31. detsember 2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				947
Käibemaks	45 263	3 126		43 084
Üksikisiku tulumaks		6 426		968
Sotsiaalmaks		9 533		2 561
Töötuskindlustusmaks		309		41
Kokku	45 263	19 394	0	47 601

Käibemaksu võlg sisaldab seisuga 31. detsember 2002 viivist summas 1 741 krooni ning seisuga 31. detsember 2003 käibemaksu viivis on summas 3 126 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2003 moodustas 16 907 684 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 940 538 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 10 967 146 krooni.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

1998.aastal 01.juunil moodustati AS Hiteh tütarettevõtte OÜ Hiteh Autoteenindus osakapitaliga 10 000 krooni.

AS Hiteh on 100% tütarettevõtte omanik.

2003.a alguse seisuga oli OÜ Hiteh Autoteenindus osakapital 793 900 krooni.

2002.aasta lõpul emiteeriti täiendavalt üks 100-kroonine osa AS-le Hiteh, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksega. Täiendav osa osteti ülekursiga summas 1 289 900 krooni. Kuna aastavahetuse seisuga ei olnud nimetatud tehing veel Äriregistris registreeritud, on mainitud summa kajastatud tütarettevõtte bilansis omakapitali real "Äriregistris registreerimata osakapital".

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2003

	OÜ Hiteh Autoteenindus
Osakapital	793 900
Äriregistris registreerimata osakapital	100
Aažio	1 289 900
Kohustuslik reservkapital	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1 937 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 563
Omakapital kokku	333 224
Investeeriija osa omakapitalist	333 224

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

AS Hiteh omab 49 % sidusettevõtte OÜ VÄRVIFOORUM osakutest.


Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
16. juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Majandusaasta algul oli investering sidusettevõttesse 891 386 krooni.

Aastalõpu seisuga tootis investering sidusettevõttesse kapitaliosaluse meetodil kasumit 607 332 krooni.

Seisuga 31.12.2003 oli investering sidusettevõttesse 1 498 718 krooni.

AS Hiteh omab 25 % aktsiaid sidusettevõttest AS BALTI LAAGER.

AS Balti Laager asutati novembris 1997.aastal

Kuni 2001 majandusaastad on AS Balti Laager lõpetanud suure kahjumiga.

AS Balti Laager omakapital ei vastanud Äriseadustiku §222 nõuetele 2002 aasta lõpuks. Negatiivne omakapital likvideeriti 2003 aastal AS Balti Laager ja HL Group OY (omab 75 % AS Balti Laager aktsiatest) vahel sõlmitud lepinguga, mille alusel kanti 7 000 000 krooni HL Group OY laenu muude reserve alla omakapitalis.

2003 aastal tootis investering sidusettevõttesse AS Balti Laager kasumit 608 145 krooni kuid eelnevate majandusaastate kahjumi tõttu on kantud nimetatud investering nulli.

Sidusettevõtjate aktsiad ei ole börsil noteeritud.

Sidusettevõtjate omakapital seisuga 31.12.2003

kroonides	AS Balti Laager	OÜ Värviroom
Aktiakapital	400 000	410 000
Kohustuslik reservkapital	0	79 045
Muud reservid	7 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-6 720 747	1 330 109
Aruandeaasta kasum (kahjum)	608 145	1 239 453
Omakapital kokku	1 287 398	3 058 607
Investeeriija osa omakapitalist	0	1 498 717

Lisa 4 Antud pikaajalised laenud

Aruandeaastal tagastati sidusettevõtte OÜ Värviroom poolt lühiajaline osa pikaajalisest laenust summas 71 314 krooni. Intresse saadi summas 12 293 krooni.

kroonides Laenusajaad	Laenujääk 31.12.2003	sh. pikaajaline osa	Intressimäär	Tagasi- maksmise tähtaeg
• OÜ Värviroom	93 809	0	8,5%	Detsember 2004
• OÜ Hiteh Autoteenindus	36 484	36 484	0%	
Kokku laenu jääk	130 293	36 484		


Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16" juuli 2004
Audiitor Ellen Kass 

27-07-2004

Lisa 5 Kinnisvara investeeringud

Vastavalt 01.01.2003 kehtima hakanud uuele Raamatupidamis Toimkonna Juhendile on varasematel aastatel kajastatud põhivara osaliselt ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks.

kroonides	Soetusmaksumus	Kulum seisuga 31.12.2003	Jääkväärtus seisuga 31.12.2003
Töökoda	5 099 567	705 316	4 394 251
Kauplusehoone	849 167	611 389	237 778
Maa ja rajatised	503 460	5 767	497 693
Kokku ümberklassifitseerimisele kuuluv põhivara	6 452 194	1 322 472	5 129 722
Hindamisakti alusel objekti väärtus			18 000 000
<i>Positiivne vahe</i>			<i>12 870 278</i>

AS Hiteh kasutab kogu kinnisvaraobjekti renditulu teenimise eesmärgil.

Kuna AS HITEH kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, siis kasutati selle määramiseks ettevõtte välist professionaalset hindajate abi. Hindamise kuupäev oli 15.04.2004 ja hindajaks oli AS Rime Kinnisvara Vahendus. Vastavalt arvutustele on hinnatud kinnistu turuväärtus ümardatult 18 miljonit krooni.

Juhatus seisukoht on, et bilansipäeva ja hindamispäeva vahelisel perioodil ei ole kinnisvara turul märkimisväärsed muudatusi toimunud, mis võiksid mõjutada objekti väärtust. Seetõttu on ümberklassifitseerimine kajastatud bilansipäeva seisuga ja kanded tehtud kuupäevaga 31.12.2003. Bilansipäeva seisuga tekkis positiivne vahe objekti õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel summas 12 870 278 krooni ning see on kajastatud kirjel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum".

	31.12.2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 847 278 (v.t. Lisa 10)
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 508 167
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 339 111

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	6 452 194	1 066 322	768 094	8 286 610
Soetamine	366 150	487 735	27 499	881 384
Ümberklassifitseerimine kinnisvara investeeringuks	6 452 194			6 452 194
Soetusmaksumus 31.12.2003	366 150	1 554 057	795 593	2 715 800
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-1 151 676	-907 833	-581 334	-2 640 843
Arvestatud kulum	-170 796	-77 820	-98 285	-346 901


Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16." juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Ümberklassifitseerimine kinnisvara investeringuks	1 322 472			1 322 472
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	-985 653	-679 619	-1 665 272
Jääkmaksumus 31.12.2002	5 300 518	158 489	186 760	5 645 767
Jääkmaksumus 31.12.2003	366 150	568 404	115 974	1 050 528

Lisa 7 Kasutusrent

AS-l HITEH on seisuga 31.12.2003 sõlmitud 5 kasutusrendi lepingut.

AS HITEH tasus 2003. a. kasutusrendimakseid kokku 241 488. krooni, s.h.:

Hansa Liising AS -le	99 343 krooni
3 STEP IT OÜ-le	22 292 krooni
Sampo Liising AS-le	10 267 krooni
Nordea Finance Estonia-le	98 076 krooni.

Kasutusrendi objektideks on:

1. sõiduauto Ford Mondeo (kasutusrendi lõpptähtaeg on 15.08.2007)
2. sõiduauto Suzuki Alto (kasutusrendi lõpptähtaeg on 30.03.2005)
3. mahtuniversaal Chrysler (kasutusrendi lõpptähtaeg on 28.02.2005)

kontoritehnika kaks kasutusrendi lepingut (kasutusrendi lõpptähtajad on vastavalt 30.10.2005, 30.03.2006)

Lisa 8 Pikaajalised kohustused**31.12.2002**

	Laenu saldo	sh. pika- ajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Investeeringislaen	3 280 002	2 320 003	959 999	17.05.2006	EURibor+5%
Harju Maavalitsus	212 135	173 565	38 570	10.11.2008	10%
Kokku pikaajaline kohustus	3 492 137	2 493 568	998 569		

31.12.2003

	Laenu saldo	sh. pika- ajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Investeeringislaen	3 756 854	2 657 288	1 099 566	25.05.2007	EURibor+4%
Harju Maavalitsus	173 565	134 995	38 570	10.11.2008	10%
Kokku pikaajaline kohustus	3 930 419	2 792 283	1 138 136		

AS-il HITEH oli alates 20. maist 2002 tähtajaga kuni 20.mai 2003 avatud arvelduslaenu liimit AS-s Sampo Pank summas 600 000 krooni. 2003.aasta 20.mail tehti pangaga investeeringislaenulepingu muudatus, millega suurendati investeeringislaenu summas 600 000 krooni. Laenusumma suurendamise eesmärk oli arvelduslaenulepingu refinantseerimine, millega loeti ühtlasi ka arvelduslaenuleping lõppenuks.

2003. aasta augustis tehti investeeringislaenulepingu muudatus, millega suurendati laenu summas 900 000 krooni. Laenusumma suurendamise eesmärk oli uue värvikambri ehitus.


Juhatuse liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16" juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27.07.2004

Investeeringislaenu tagasimakse tähtaega pikendati 25.maini 2007 aasta ja intressi tingimusi muudeti 5%-lt 4%-le.

AS Hiteh on sõlmitud pikaajaline laenuleping Harju Maavalitsus-ga. Lepingu objekt on maaüksus asukohaga Kadaka pst. 165.a, Tallinn, Harju maakond, ostu-müügileping sõlmitud 26.06.1998.a.. Objekti maksumuseks on 725 000 krooni, millest 50 % tasutakse eesti kroonides s.o. 362 500 krooni ning 50 % erastamise väärtpaberites (EVP-s). Lepingu sõlmimise momendil oli EVP keskmine turuhind 1 EVP=0,33 krooni, seega EVP-des tasumise väärtus on 119 625 krooni. Erastamiskulude summa moodustas 3 825 krooni. Kokku on maaüksuse maksumuseks 485 950 krooni.

Tasumise makse aeg on 10 aastat.

Intressimäär on 10 % aastas tasutavalt summal.

Tasumise tähtajad on kaks korda aastas s.o. 10.mai ja 10.november

Ühekordsed tasumisele kuuluvad summad on 14 500 krooni ja 14 500 EVP-d (ehk 4 785 krooni kursiga 1EVP=0,33 krooni).

2003.aastal tasuti 29 000 krooni ja 29 000 EVP (28 202 krooni, s.h. kahjum EVP kursimuutusest 18 632 krooni), kokku 57 202 krooni.

Informatsioon laenu tagatiste kohta on toodud lisas 13.

Lisa 9 Aktsiakapital

AS HITEH aktsiakapital üldsummas 800 000 krooni jaguneb 200 lihtaktsiaks nimiväärtusega 4000 krooni.

Põhikirja kohaselt on maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv 800 ning väljastatud on 200 lihtaktsiat.

2003. aastal aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende ei ole.

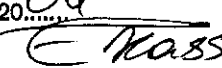
Lisa 10 Realiseerimise netokäive

AS Hiteh põhitegevuse müügituluks on tulu kinnisvara rendist. 2003 aasta kogu netokäive oli 3 956 493 krooni, millest põhitegevuse müügitulu kinnisvara rendist moodustas 72% summas 2 847 278 krooni.

Kogu käive on toimunud Eesti Vabariiki ning peamiselt sidus- ning tütarettevõtetele:

kroonides	kontserni kuuluvus	renditulu kroonides	% renditulu netokäibest
AS Balti Laager	jah	1 238 052	43,5%
OÜ Hiteh Autoteenindus	jah	1 072 962	37,7%
OÜ Värviforum	jah	438 348	15,4%
OÜ Autosummutid	ei	88 470	3,1%
Muud	ei	9 446	0,3%
Kokku tulud rendist		2 847 278	


Juhatuse liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16" juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

Lisa 11 Muud äritulud

kroonides	2003.a	2002.a
Rentnikele vahendatud teenused		
Elektriteenus tulud	361 990	369 246
Valveteenustulud	276 000	282 000
Vee- ja kanalisatsiooni teenustulu	34 004	32 743
Prügiveo teenustulu	21 970	22 200
Side teenustulu	114 063	85 011
Muud teenustulud		
Muud rendi tulud	126 563	81 588
Põhivara müügitulud	0	23 374
Muu teenustulu	174 625	610 858
Kokku muud äritulud	1 109 215	1 507 020

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

kroonides	2003.a	2002.a
Elektri ostukulud	438 109	442 173
Vee- ja kanalisatsioon ostukulud	31 273	35 789
Valveteenus ostukulud	302 356	303 352
Prügiveoteenus ostukulud	37 341	37 787
Sideteenuse ostukulud	189 169	165 226
Muud renditeenuse kulud	126 129	194 059
IT teenindus kulud	185 270	77 234
Juriidilised ja finantsteenuse kulud	120 356	120 000
Sõiduvahendite hoolduskulud	224 853	92 197
Sõiduvahendite kütusekulu	38 434	1 226
Kinnisvara hoolduskulud	243 249	237 166
Vara kindlustuskulud	72 903	72 769
Kinnisvara remondikulud	152 075	217 496
Transporditeenuse ostukulud	29 621	92 200
Muud kulud	125 056	153 183
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 316 194	2 241 857


 Juhatuse liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
 16. juuli 2004
 Auditor Ellen Kass 

27.07.2004

Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

AS HITEH poolt saadud investeerimislaenu (31. detsembri 2003 seisuga ~~3 756 854~~ krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteegi seadmine kinnistule (katastritunnus 78405:502:0240; kaitsealune-, tootmis- ja ärimaa, asukohaga Kadaka pst. 165.a; pindalaga 17 263 m²) hüpoteegi teisele ja kolmandale järjekohale AS Sampo Pank kasuks (teisele järjekohale summas 3 100 000 krooni, kolmandale järjekohale 6 000 000 krooni).

Vastavalt maaüksuse (asukohaga Harjumaa, Tallinna linn, Kadaka pst. 165 a) ostu-müügilepingule, on lepingujärgse võlakohustise täitmise tagamiseks panditud nimetatud maaüksus selle müüjale, kelleks on Eesti Vabariik. Hüpoteek on kantud kinnistusraamatusse neljandasse jakku esimesele vabale järjekohale Eesti Vabariigi kasuks summas 580 000 krooni intressiga 10% aastas makstavalt summalt, ühekordse kõrvalnõudega 58 000 krooni ning kohese allumisega sundtäitmisele.

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused

AS HITEH on seisuga 31. detsember 2003 järgmised käenduslepingud, kus ettevõtte käendab sidusettevõtja AS Balti Laager ja liisingfirmade vaheliste kohustuste kohase ja täieliku täitmise :

1. Leping 009313L-KÄ (lepingusumma 163 900 krooni)
2. Leping L01101431 (käendatava vara maksumus 193 000 krooni)
3. Leping L02102998 (käendatava vara maksumus 289 000 krooni)
4. Leping L02104712 (käendatava vara maksumus 230 000 krooni)
5. Leping 0046194L (käendatav summa 213 479 krooni)
6. Leping 0062406L (käendatav summa 120 195 krooni)

AS HITEH inventeeritud puhkuse reservi summa aastaaruandes seisuga 31.12.2003 on 19 768 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2003 moodustas 16 907 684 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 940 538 krooni.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

AS HITEH on 2003. a. ostnud (kaubad, põhivara, teenused) ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele tütar- ja sidusettevõtjatele:

kroonides	2003		2002	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
AS Balti Laager	24 225	1 552 246	3 586	1 212 946
OÜ Värviroom	514 708	621 167	3 543	613 261
OÜ Hiteh Autoteenindus	209 376	1 635 220	93 154	1 804 183


Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
"16" juuli 2004
Auditor Ellen Kass 

27-07-2004

AS Hiteh Kinnisvara, mis kuulub 100% AS HITEH aktsionärile, on osutanud teenuseid AS-le HITEH 2003.a. jooksul summas 499 361 krooni (2002.aastal vastavalt 354 537 krooni).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003	31.12.2002
Lühiajalised nõuded		
OÜ Hiteh Autoteenindus	344 396	554 417
Kokku tütarettevõtjad	344 396	554 417
 AS Balti Laager	369 433	396 225
OÜ Värvifoorum	140 288	138 421
Kokku sidusettevõtjad	509 721	534 646
 Pikaajalised nõuded		
OÜ Hiteh Autoteenindus	36 484	36 484
Kokku tütarettevõtjad	36 484	36 484
 Pikaajalised nõuded		
OÜ Värvifoorum		93 809
Kokku sidusettevõtjad	0	93 809
 Lühiajalised kohustused		
OÜ Hiteh Autoteenindus	27 412	
Kokku tütarettevõtjad	27 412	
 AS Balti Laager	976	
OÜ Värvifoorum	16 683	783
Kokku sidusettevõtjad	17 659	783
 OÜ-le Hiteh Kinnisvara laenu võlg		40 000
Kokku seotud osapool		40 000

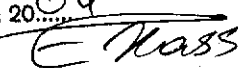
Tarnijatele tasumata arvetena on kajastatud muuhulgas 22 750 krooni eest kohustusi OÜ-le Hiteh Kinnisvara.

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

Seotud osapooltele antud laenude osas vt. lisa 4.



Juhatus liige

Otsuse aluseks olev aruanne.
16. juuli 2004
Audiitor Ellen Kass 

27-07-2004

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

AS HITEH 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku
27.juunil 2004.a otsusega,

allkirjastamine 27 juunil 2004.a



Juhatuse esimees
Toomas Kriisa



Nõukogu esimees
Jaan Kriisa



Nõukogu liige
Janek Birnbaum



Nõukogu liige
Elgi Kriisa