

29-06-2004

2003 MAJANDUSAASTA ARUANNE 2312 37783

liq

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta algus:

1. jaanuar 2003.a.

Majandusaasta lõpp:

31. detsember 2003.a.

Registrikood:

10081732

Juriidiline aadress:

TURU 37 A
50106 Tartu
Eesti Vabariik

Telefon:

+372 7 302 920

Fax:

+372 7 302 900

E-mail:

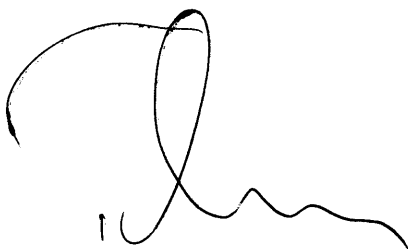
tirsi@tirsi.ee

Interneti kodulehekülg:

WWW.tirsi.ee

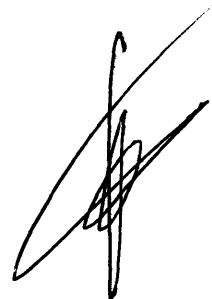
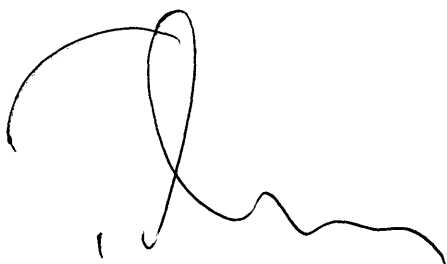
Põhitegevusalad:

Kinnisvara haldamine



SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KASUMIARUANNE	4
BILANSS	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused	11
Lisa 3 Müügitulud ja muud äritulud	12
Lisa 4 Muud tegevuskulud	12
Lisa 5 Ostjate laekumata arved	13
Lisa 6 Sidusettevõtte aktsiad või osakud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 10 Võlakohustused	16
Lisa 11 Maksuvõlad	17
Lisa 12 Tagatised	17
Lisa 13 Aktsiakapital	17
Lisa 14 Rahavoo aruanne	18
Lisa 15 Kasutusrent	18
Lisa 16 Arvestuspõhimõtete muutmise mõju majandusaasta tulemustele	19
Lisa 17 Laenude tagatised ja panditud vara	19
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	19
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	21
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK	22
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2003 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22
AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI	23



TALLINN
SEADUSTE KANTS

20-03-2004

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte jätkas 2003.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Käive

2003.a. oli ettevõtte müügitulu 21,4 miljonit krooni, mis 2002.a. võrreldes on suurenenud 55,20%. Põhiosa müügitulust moodustas renditulu. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2003.a. oli 69 miljonit krooni, suurenedes aastaga 80,80%. 2003.a. puhaskasum oli 15,6 miljonit krooni.

Investeeringud

2003.a. valmis Tartus Kalda teel Annelinna Keskus. Hoone maksumuseks koos parklaga kujunes 34,3 miljonit krooni.

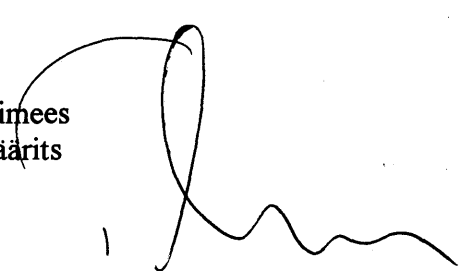
2004.a 19.jaanuaril osteti maa Tallinnas Mustakivi tee 3A, mille maksumus oli 4,4 miljonit krooni. 2004.a. 15.novembriks valmib samal aadressil supermarketi tüüpi kauplus koos pagar-kondiitri ja köögiga (kulinaaria, lihatöötlus), mille eeldatavaks maksumuseks kujuneb 20 miljonit krooni. Seadmete eeldatavaks maksumuseks kujuneb 12 miljonit krooni.

Paralleelselt Mustakivi kaupluse ehitamisega Tallinnas on kavas arendada Annelinna keskuse kõrval asuvat ärimaad Tartus.

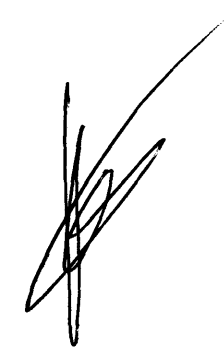
Ettevõttes töötas 2003.a. keskmiselt 2 põhikohaga töötajat ning kogu 2003.a. palgakulu oli 168 194 krooni.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest ning ettevõtte nõukogu 3 liikmest. Ettevõtte juhatusel ja nõukogule tasu ei maksta.

Juhatuse esimees
Toomas Määrits



Juhatuse liige
Tõnu Samm



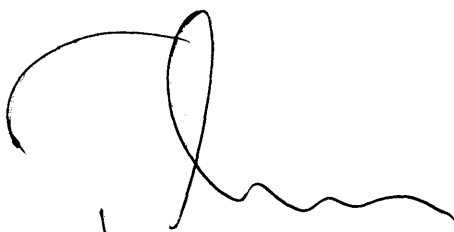
AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2003

KASUMIARUANNE

I skeem

	Lisad	2003.a.	2002.a.
Müügitulu	3	21 469 999	13 832 989
Muud äritulud	3	1 991 863	467 471
Muud tegevuskulud	4,15	4 037 988	2 336 144
Tööjõukulud		224 539	0
s.h. Palgakulu		168 194	0
Sotsiaalmaksud		56 345	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8,9,16	1 818 312	3 147 055
Muud ärikulud		216 290	122 948
Ärikasum (-kahjum)		17 164 733	8 694 313
Finantstulud ja -kulud			
s.h. Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		0	12 825
s.h. Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	6	19 826	0
Intressikulud		-818 795	-699 594
Muud finantstulud ja -kulud		232 603	251
Kokku finantstulud ja -kulud		-566 366	-686 518
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		16 598 367	8 007 795
Tulumaks		351 351	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		16 247 016	8 007 795




Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 16.07.2004 a.
 Signature/allkiri...
 AT Audiko OÜ, Tartu

20-03-2004

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta "2003"

BILANSS

	Lisad	31.12.2003	01.01.2003 korrigeeritud
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		2 944 163	7 103 812
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		2 366 176	812 729
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)			
Nõuded ostjate vastu kokku	5	2 366 176	812 729
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		436 079	10 100
Mitmesugused nõuded kokku		436 079	10 100
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		56 388	137 434
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		56 388	137 434
Käibevara kokku		5 802 806	8 064 075
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete aktsiad või osakud		0	892 825
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	6	0	892 825
Kinnisvarainvesteeringud	2,7	63 437 613	0
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised		0	23 254 614
Masinad ja seadmed	8	1 058 046	7 244 702
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muuc	8	79 375	3 128 228
Akumuleeritud põhivara kulum	7,8,16	-630 936	-5 563 620
Lõpetamata ehitus	8	0	566 000
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	8	0	585 870
Kinnisvara investeeringud ja materiaalne põhivara		63 944 098	29 215 794
Immateriaalne põhivara			
Tarkvara		0	76 069
Immateriaalne põhivara kokku	9	0	76 069
Põhivara kokku		63 944 098	30 184 688
VARAD KOKKU		69 746 904	38 248 763

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev. 16.03.2004
 Signature/allkiri.
 AT Audi Ko OÜ, Tartu

BILANSS

	Lisad	31.12.2003	31.12.2002
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste pangalaenu tagasim.järg.perioodil		5 006 397	1 712 388
Võlakohustused kokku	10	5 006 397	1 712 388
Ostjate (tellijate) ettemaksed kaupade ja teenuste		316	0
Maksuvõlad	11	637 169	154 312
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		58 755	0
Dividendivõlad		1 000 000	0
Muud viitvõlad		687 409	530 849
Viitvõlad kokku		1 746 164	530 849
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		54 457	54 765
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku		54 457	54 765
Lühiajalised kohustused kokku		7 444 503	2 452 314
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused		0	0
Pikaajalised pangalaenud		17 676 900	5 200 459
Muud laenud		0	8 100 000
Pikaajalised võlakohustused kokku	10	17 676 900	13 300 459
Pikaajalised eraldised			
Tagatised		982 338	17 246
Pikaajalised eraldised kokku	12	982 338	17 246
Pikaajalised kohustused kokku		18 659 238	13 317 705
KOHUSTUSED KOKKU		26 103 741	15 770 019
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	13	4 000 000	4 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		400 000	400 000
Reservid kokku		400 000	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		22 996 147	10 070 949
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		16 247 016	8 007 795
Omakapital kokku		43 643 163	22 478 744
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		69 746 904	38 248 763

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 26.03.2004

Signature/allkiri. AT Audiko OÜ, Tartu

20-03-2004

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

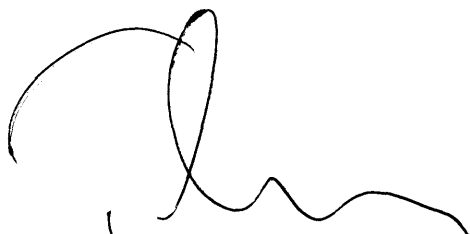
Majandusaasta aruanne 2003

OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE

Kirje	Aktiivkapital nimiväärtuses	Reserv- kapital	Eelmiste aastate jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku omakapital
1.Bilanss 01.01.2002	4 000 000	200 000	7 692 364	2 578 585	14 470 949
2.2002.a. Kasum				8 007 795	8 007 795
3.Reserkapitali muutus		200 000	-200 000		0
4.Eelm.per.jaot.kasumi korrigeerimine					
5.2001.a. kasum			2 578 585	-2 578 585	0
6.Bilanss 31.12.2002	4 000 000	400 000	10 070 949	8 007 795	22 478 744

Kirje	Aktiivkapital nimiväärtuses	Reserv- kapital	Eelmiste aastate jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku omakapital
1.Bilanss 01.01.2003	4000000	400000	10070949	8007795	22478744
2.2003.a. Kasum				16247016	16247016
3.Reserkapitali muutus					0
4.Eelm.per.jaot.kasumi korrigeerimine			4917403		4917403
5.2002.a. kasum			8007795	-8007795	0
6.Bilanss 31.12.2003	4000000	400000	22996147	16247016	43643163

Täiendav informatsioon aktsiakapitali liikumise kohta on toodud lisas 13.




Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 26.03.2004
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

29-00-2034

RAHAVOO ARUANNE

	Lisad	2003.a.	2002.a.
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		16 247 016	8 007 795
Puhaskasumi korrigeerimine	14	110 030	2 695 555
Kasum finantsinvesteeringutest	6	-19 826	0
Põhivara mahakandmine	14	9 393	26 047
Äritegevusega seotud nõuete muutus	14	-1 898 380	66 543
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	14	1 663 271	-121 257
Kokku rahavood äritegevusest		16 111 504	10 674 683
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	8	-34 741 661	-2 764 875
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	8	6 887 407	1 400 772
Sidusettevõtte osa omandamine	6	-100 000	-892 825
Likvideerimisjaotis finantsinvesteeringutest	6	1 012 651	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-26 941 603	-2 256 928
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud krediitiasutustelt	10	17 500 000	0
Muud laenud		0	3 600 000
Saadud laenude tagasimaksed		-9 829 550	-1 587 153
Saadud kapitaliliisingu tagasimaksed		0	-3 845 511
Dividendide väljamaksmine		-1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 670 450	-1 832 664
Rahavood kokku		-4 159 649	6 585 091
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 103 812	518 721
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 159 649	6 585 091
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 944 163	7 103 812
Raha ja selle ekvivalent		37 986	37 621
Raha ja pangakontod bilansis		2 944 163	7 103 812
Raha ja selle ekvivalent kokku		2 944 163	7 103 812

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

LISA 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2003.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2003.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestusprintsiibid ja hindamisalused

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse samuti soetusmaksumusest.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega 12 000 krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 12 000 krooni kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsed põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsioonimäärad aastas on	2003.a.	2002.a.
• Ehitised ja rajatised	2%-5%	10%
• Masinad ja seadmed	10%	20%
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade ja muud	10%	20%

Tagatised

Bilansis kajastatakse tagatistena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsikapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

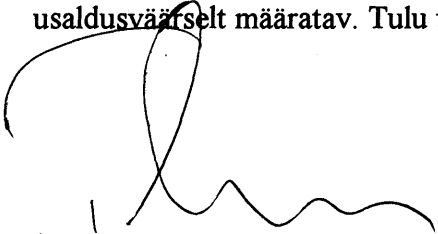
Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summast). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingu, residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentide vahel.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

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.




Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ja kontot "Raha teel".

Kapitali- ja kasutusrendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul esinevad mõlemad alljärgnevad tingimused:

- 1) rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata rendilepingu lõpetada;
- 2) renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kapitalirendina.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

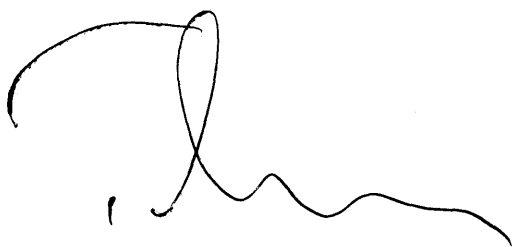
Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

LISA 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused

2003.a. a on seoses uue raamatupidamise seadusega ja seda täiendavate Raamatupidamise Toimkonna uute juhendite jõustumisega muudetud järgmisi arvestuspõhimõtteid.

Kinnisvarainvesteeringud

2002.a. raamatupidamise aastaaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringuid materiaalse põhivarana. Vastavalt uue RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" nõuetele on 2003.a. aruandes kinnisvarainvesteeringud kajastatud bilansis eraldi real. Ettevõtte lähtub kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodist v.a. varasematel perioodidel soetatud maa, mille väärtus on oluliselt tõusnud. Need kinnistud on vastavalt kinnisvarabüroo hinnangutele viidud turuväärtusesse.



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 26.04.2004 a.
Signature/alkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu



LISA 3

Müügitulud ja muud äritulud

AS Tirsi Kinnisvara Haldus müügitulu jaguneb valdkondade lõikes järgmiselt:

Valdkond	2003.a.	2002.a.
Hoonete ja seadmete rent	19 735 430	13 832 989
Edasi müüdud teenused	1 322 517	0
Teenuste osutamine	14 936	0
Muud tulud	397 116	0
Kokku	21 469 999	13 832 989

AS Tirsi Kinnisvara Haldus muud äritulud jaguneb valdkondade lõikes järgmiselt:

Valdkond	2003.a.	2002.a.
Põhivara müügist teenitud tulu	1 698 890	467 471
Muud tulud	292 973	0
Kokku	1 991 863	467 471

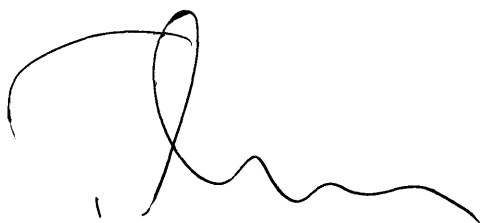
Alates 2002.a. kajastab ettevõtte real "Müügitulu" hoonete ja seadmete väljarendimisest saadud tulu. Alates 2003.a. lisandus sellele edasi müüdud teenuste eest saadud tulu.

LISA 4

Muud tegevuskulud

AS Tirsi Kinnisvara Haldus tegevuskulud jagunevad kululiikide lõikes järgmiselt:

Kululiik	2003.a.	2002.a.
Elektri-, gaasi- ja küttekulud	2 125 535	1 322 962
Muud teenuse kulud	424 339	125 851
Reklaamikulud	300 624	0
Rendikulud	210 783	457 198
Majanduskulud	209 453	0
Valvekulud	174 687	1 910
Pangateenused	123 788	1 632
Telefonikulud	100 552	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	83 017	0
Remondikulud	31 636	222 382
Muud kulud	253 574	204 209
Kokku	4 037 988	2 336 144




Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 26.03.2004 a.
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

LISA 5**Ostjate laekumata arved**

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2003.a. moodustasid 2 366 176 krooni. Sellest 2 360 000 krooni on nõue OÜ-le Tirsi Grupp.

LISA 6**Sidusettevõtte aktsiad või osakud**

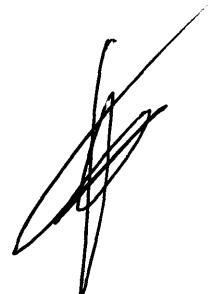
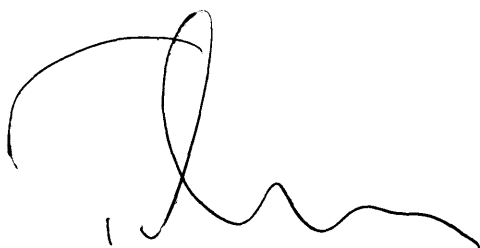
2002.a. omandas AS Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ Tivatra osakapitalist 33%, tasudes selle eest mitterahalise sissemaksena. 2003.a. omandati lisaks 66% osakapitalist.

07.08.2003.a. võeti vastu otsus OÜ Tivatra likvideerimiseks, kuna kogu tootmine toodi üle Annelinna Keskusesse OÜ-sse Tirsi Grupp.

- Sidusettevõtte nimi: OÜ Tivatra
- Osade arv aasta alguses 1 ja aasta lõpus 0
- Soetusmaksumus 980 000 krooni
- Osade bilansiline maksumus oli likvideerimisotsuse vastuvõtmise kuupäevaga 992 825 krooni
- Osalus 100%

Likvideerimise tulemusena sai AS Tirsi Kinnisvara Haldus finantsinvesteeringutelt kasumit 19 826 krooni.

2004.a. OÜ Tivatra likvideeriti (äriregistri kanne 25.05.2004.a.).



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identitiseerimiseks
Date/kuupäev. 26.05.2004.a.
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

LISA 7

Kinnisvarainvesteeringud

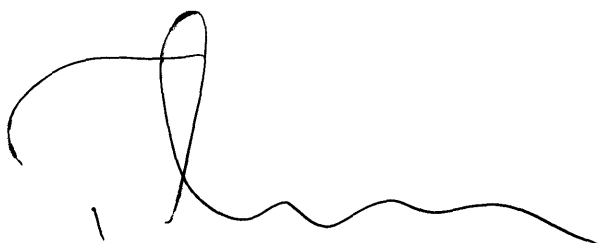
Vastavalt Raamatupidamis Toimkonna juhend RTJ 6-le ja juhatuse 30.04.2003.a. otsusele kvalifitseeriti põhivara materiaalseks põhivaraks ja kinnisvarainvesteeringuteks. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

	Maa	Hooned	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	0	0	0
Põhivara ümberkanne	3 105 699	20 148 915	23 254 614
Kasum/kahjum ümberhindlusest	6 917 403	0	6 917 403
Soetamine	0	35 850 557	35 850 557
Soetusmaksumus 31.12.2003	10 023 102	55 999 472	66 022 574
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0	0	0
Ümberkantud põhivara kulum		-1 684 803	-1 684 803
Arvestatud kulum	0	-900 158	-900 158
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	-2 584 961	-2 584 961
Jääkmaksumus 31.12.2002	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2003	10 023 102	53 414 511	63 437 613

Real "Põhivara ümberkanne" on kajastatud põhivara liikumine materiaalse põhivara kontodelt "Kinnisvarainvesteeringud" kontole.

Real "Kasum/kahjum ümberhindlusest" on kajastatud kinnisvarabüroode poolt ümberhinnatud maade soetusmaksumuse ja turuväärtuse vahe.

Real "Soetamine" on kajastatud uute kinnisvarainvesteeringute soetamine ja olemasolevate kinnisvarainvesteeringute rekonstrueerimine.




Initialled for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 26.07.2004 a.
 Signature/alkiri...
 AT Audiko OÜ Tartu

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	23 254 614	7 244 702	3 128 228	566 000	585 870	34 779 414
Põhivara ümberkanne	-23 254 614	0	0	-34 306 497	-1 881 340	-59 442 451
Soetamine	0	17 000	25 975	33 740 497	1 295 470	35 078 942
Müük ja mahakandmine	0	-6 203 656	-3 074 828	0	0	-9 278 484
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	1 058 046	79 375	0	0	1 137 421
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-1 684 803	-2 497 145	-1 381 672	0	0	-5 563 620
Arvestatud kulum	0	-666 627	-243 258	0	0	-909 885
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	2 585 767	1 571 999	0	0	4 157 765
Ümberkantud põhivara kulum	1 684 803	0	0	0	0	1 684 803
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	-578 005	-52 931	0	0	-630 936
Jääkmaksumus 31.12.2002	21 569 811	4 747 557	1 746 556	566 000	585 870	7 645 983
Jääkmaksumus 31.12.2003	0	480 040	26 444	0	0	506 485

Real "Soetamine" on kajastatud uute põhivarade soetamine ja olemasolevate põhivarade rekonstrueerimine.

Real "Müük ja mahakandmine" on kajastatud 2003.aastal müüdud ja mahakantud põhivara.

Real "Põhivara ümberkanne" on kajastatud põhivara liikumised kontodelt "Lõpetamata ehitus" ja "Ettemaksed materiaalse põhivara leest" erinevatele põhivara kontodele.

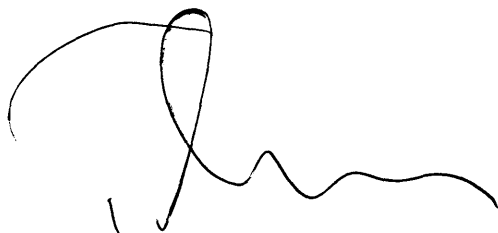
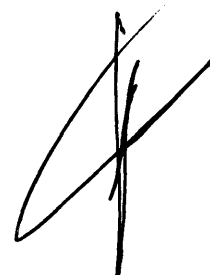
Väheväärtusliku vara kuludesse on 2003.aastal kantud 63 745,65 krooni.

LISA 9 Immateriaalne põhivara

	Tarkvara	KOKKU
Soetusmaksumus	99 221	99 221
31.12.2002		
Tõstmine materiaalse põhivara alla	-99 221	-99 221
Soetusmaksumus	0	0
31.12.2003		
Akumuleeritud kulum	-23 152	-23 152
31.12.2002		
Aasta jooksul arvestatud kulum	-8 268	-8 268
Tõstmine materiaalse põhivara alla	31 420	31 420
Akumuleeritus kulum	0	0
31.12.2003		
Jääkväärtus	76 069	76 069
31.12.2002		
Jääkväärtus	0	0
31.12.2003		

LISA 10 Võlakohustused

31.12.2003.a.	Laenu saldo	s.h lühiajaline osa	s.h pikaajaline osa	Intressimäär	Makse-tähtaeg
Pikaajalised pangalaenud					
• Laenuleping 3000158240110	5 183 297	1 858 958	3 324 339	5,041%	2006.a.
• Laenuleping 3000007310310	17 500 000	3 147 439	14 352 561	5,137%	2008.a.
Kokku võlakohustused	22 683 297	5 006 397	17 676 900		

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev. 26.03.2004.a.
 Signature/alkiri.
 AT Audiko OÜ, Tartu

LISA 11 Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2003	31.12.2002
Käibemaks	264 519	152 717
Üksikisiku tulumaks	5 930	0
Sotsiaalmaks	8 535	892
Ettevõtte tulumaks/erisoodustused	6 447	703
Töötuskindlustusmaks	387	0
Dividenditulumaks	351 351	0
Maksuvõlad kokku	637 169	154 312

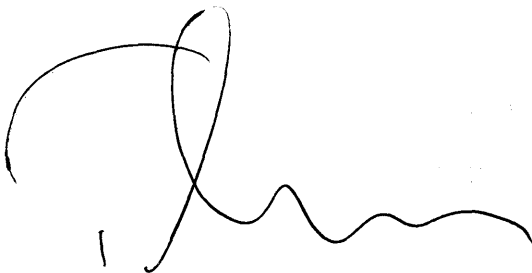
Eelpool toodud maksuvõlad ei sisalda intresse.

LISA 12 Tagatised

Tagatiste all on kajastatud 2002.a. OÜ ICT Projekt poolt AS Tirsi Kinnisvara Halduse arvelduarvele kantud summa 3 422 krooni. Antud summa kohta on sõlmitud ICT Projekt OÜ-ga leping, kus antud summa kajastatakse kui garantiiaegset tagatisraha. Antud garantiitagatise tähtaeg on 24 kuud ja lõppeb seega 2004.a-l. Alates 2002.a. lõpust sõlmiti üürilepinguid rentnikega, kes hakkasid rentima müügipindu 2003.a. augustis avatavas Annelinna Keskuses. Üürilepingute alusel maksti 2002.a. tagatisraha 5 800 krooni ja 2003.a. 973 116 krooni.

LISA 13 Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2002 jaguneb ettevõtte aktsikapital 40 000 lihtaktsiaks nimiväärtuses 100 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 160 000.



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

LISA 14 Rahavoo aruanne

Puhaskasumi korrigeerimised

	2003.a.	2002.a.
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	918 154	3 147 055
Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon	900 158	0
Materiaalse põhivara müügikasum	-1 712 493	-467 471
Materiaalse põhivara müügikahjum	4 211	15 971
Kokku	110 030	2 695 555

Põhivara mahakandmine

	2003.a.	2002.a.
Mahakantud põhivara	9 393	26 047
Kokku	9 393	26 047

Äritegevusega seotud nõuete muutus

	2003.a.	2002.a.
Nõuded ostjate vastu	-1 553 447	-592 487
Mitmesugused nõuded	-425 979	-7 265
Viitlaekumised	0	869
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	81 046	665 426
Kokku	-1 898 380	66 543

Äritegevusega seotud kohustuste muutus

	2003.a.	2002.a.
Ostjate (tellijate) ettemaksed kaupade ja teenuste	316	0
Maksuvõlad	482 857	153 515
Võlad töövõtjatele	58 755	0
Viitvõlad	156 559	-283 994
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	-308	0
Pikaajalised eraldised	965 092	9 222
Kokku	1 663 271	-121 257

LISA 15

Kasutusrendid

2003.a. tasus AS Tirsi Kinnisvara Haldus kasutusrendimakseid 1-e sõiduauto ML 270 CDL eest kokku 38 686 krooni. Ettevõtte rendib AS Pristiselt valvesüsteemi mille rentimise eest tasuti 2003.a. 17866 krooni. Turu 37 maa rendi eest tasus AS Tirsi Kinnisvara Haldus aruandeaastal OÜ-le Tarvent 142 351 krooni.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 20.01.2004 a.
Signature/allkiri AT Audiko OÜ, Tartu

LISA 16 Arvestuspõhimõtete muutmise mõju majandusaasta tulemustele

Alates 2003.a. maist muudeti põhivara ja kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninorme (vt.lisa 1).

31.12.2003.a.	Kinnisvara-investeeringud	Masinad ja seadmed	Muu põhivara
• Amort.kulu lähtudes endistest amortisatsiooninormidest	1 045 920	208 209	10 680
• Amort.kulu uute amortisatsiooninormidega	418 368	104 105	5 340
Vahe	627 552	104 104	5 340

Amortisatsiooninormide muutmise tulemusena suurenes AS Tirsi Kinnisvara 2003.a. kasum 736 996 krooni.

LISA 17 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte poolt AS-lt Eesti Ühispank saadud laenude tagatiseks on ettevõtte kinnisvarale seatud hüpoteek summas 35 350 000 krooni.

LISA 18 Tehingud seotud osapooltega

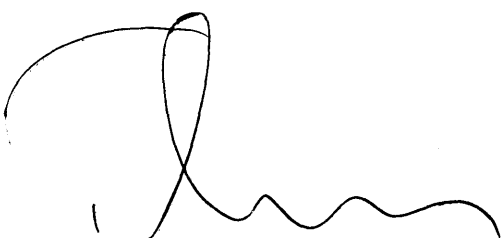
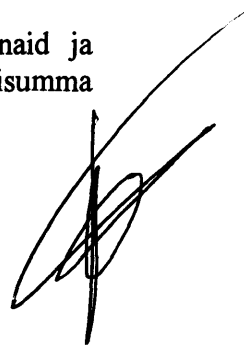
2001.aasta algusest rendib AS Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ-le Tirsi Grupp kauplus-ladu koos seadmetega aadressil Turu 37A, alates 2001.aasta detsembrist ka kauplus-ladu koos seadmetega aadressil Ringtee 78.

Alates 2003.a. augustist rendib AS Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ-le Tirsi Grupp Annelinna Keskuses 2896 m² suurust müügipinda.

2003.aastal tasus OÜ Tirsi Grupp AS-le Tirsi Kinnisvara Haldus kolm kaupluse eest renti summas 18 958 340 krooni.

2003.aasta lõpuks on AS-l Tirsi Kinnisvara Haldus ostjatelt laekumata arvete osas laekumata rendiarveid OÜ-lt Tirsi Grupp 2 360 000 krooni.

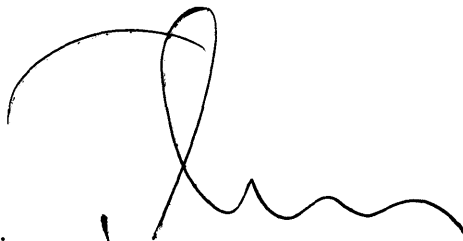
2003.a. mais müüs AS-lt Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ-le Tirsi Grupp masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 6 864 407 krooni. Antud põhivara müügisumma tasearveldati laenuga, mis oli saadud OÜ-lt Tirsi Grupp 2001.a. ja 2002.a. jooksul.

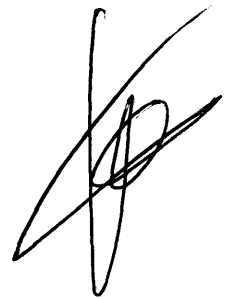
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitame, et leheküljel 4 kuni 19 toodud AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2003.a. raamatupidamise aastaaruanne:

- 1) kajastab äriühingu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- 2) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamise tavaga;
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.

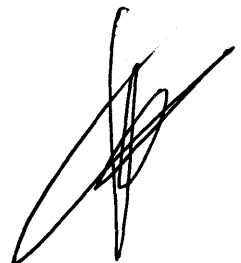


Juhatuse esimees
Toomas Määrits



Juhatuse liige
Tõnu Samm

Tartu, 26. mail 2004.a.



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Tirsi Kinnisvara Haldus aktsionäridele

Olen kontrollinud **AS Tirsi Kinnisvara Haldus** 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

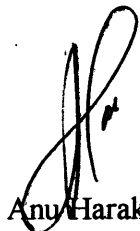
Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga.

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 olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab aruandeaasta finantstulemuseks 16'247'016 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003.a. 69'746'904 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **AS Tirsi Kinnisvara Haldus** majandusaasta tulemust ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

Tartus, 26. mail 2004.a.



Anu Harak
Vannutatud audiitor



20-03-2004

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	22 996 147	krooni
2003.a. aruandeaasta kasum	16 247 016	krooni
Kokku jaotamata kasum	39 243 163	krooni
Dividendide väljamaksmiseks	2 000 000	krooni
Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	14 247 016	krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	37 243 163	krooni

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2003
MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2003 majandusaasta aruande allkirjastamine 31. mail 2004
(aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 30. mail 2004):

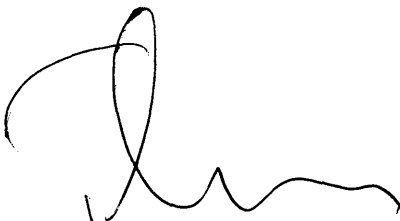
Nõukogu esimees
Arri Luuse



Nõukogu liige
Elve Luuse

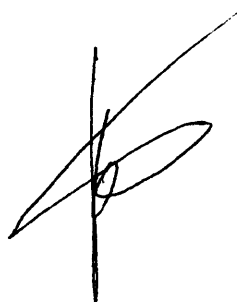


Nõukogu liige
Larissa Samm



Juhatuse esimees
Toomas Määrits

Juhatuse liige
Tõnu Samm



20-03-2004

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2003

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI seisuga 30.mai 2004.a.

Jrk. nr.	Nimi	Aadress	Isikukood	Aktsiate arv	Aktsia nimi- väärtus	Summa	Aktsiate järjekorra number
1.	Tõnu Samm	Elva Tööstuse 2	36210282762	20 000	100	200 000 200 000 600 000 1 000 000	1-2000 6001-8000 14001-20000 30001-40000
2.	Toomas Määrits	Tartumaa Ülenurme vald Lemmatsi	36606032742	2 000 2 000 6 000 10 000	100 100 100 100	200 000 200 000 600 000 1 000 000	2001-4000 4001-6000 8001-14000 20001-30000
			KOKKU	40 000		4 000 000	

