

27-06-2003

21h. 30210
.....
El.

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

2002 MAJANDUSAASTA ARUANNE

MAJANDUSAASTA : 01.01.2002.a. - 31.12.2002.a.

ÄRIREGISTRI KOOD: 10081732

JURIIDILINE AADRESS: TURU 37 A TARTU 50106

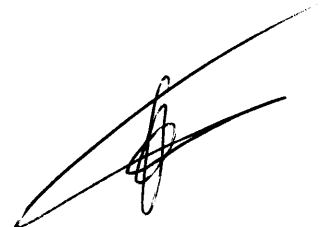
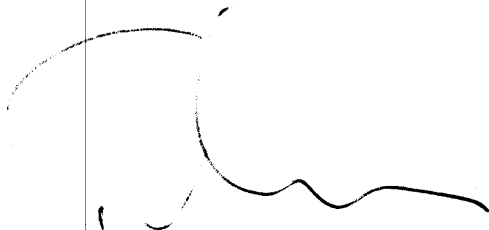
TELEFON: 07 302 920

FAX: 07 302 900

E-MAIL: tirsi@tirsi.ee

AUDIITOR: AT Audiko OÜ audiitor
A.Harak

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine ja sellega seotud tehingud



27 -06- 2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002
.....**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 Realiseerimise netokäiva ja muud äritulud	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed	12
Lisa 5 Sidusettevõtte aktsiad või osakud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Võlakohustused	14
Lisa 9 Maksuvõlad	14
Lisa 10 Tagatised	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Rahavoo aruanne	15
Lisa 13 Kapitali- ja kasutusrent	16
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud vara	17
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	17
JUHatUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHatUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2001 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI	21

27-06-2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002.....

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte jätkas 2002.a. kinnis-ja vallasvara välja rentimist.

Käive

2002.a. oli ettevõtte käive 14,3 miljonit krooni, mis 2001.a. võrreldes on suurenenud 14,95%. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2002.a. oli 38 miljonit krooni, suurenedes aastaga 18,80%. 2002.a. puhaskasum oli 8 miljonit krooni.

Investeeringud

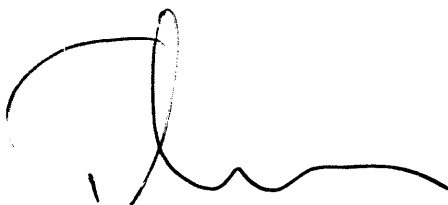
2002.a. omandas AS Tirsi Kinnisvara Haldus 33% OÜ Tivatra osakapitalist, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksega. Mitterahalise sissemakse esemeks oli kaks kasvuhoonet. Materiaalsesse põhivarasse investeeriti 2002.a. 1,8 miljonit krooni.

2002.a. alustati Annelinna Keskuse projekteerimist. Projekteerimistööde eest ja tehnovõrkudega liitumiste eest tasuti 2002.a. 1,1 miljonit krooni.

2003.a. kavatseb ettevõtte investeerida 34 miljonit krooni Annelinna Keskuse välja ehitamiseks ja käivitamiseks

2002.a. alustati Annelinna Keskuse projekteerimist. Projekteerimistööde eest ja tehnovõrkudega liitumiste eest tasuti 2002.a. 1,1 miljonit krooni.

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



Juhatuse esimees
Toomas Määrits



Juhatuse liige
Tõnu Samm

27-06-2003

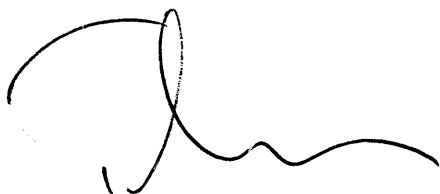
AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002

KASUMIARUANNE

I skeem

	Lisad	2002.a.	2001.a.
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	2	13832989	4690294
Muud äritulud	2	467471	7749748
Äritulud kokku		14300460	12440042
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	4700714
Mitmesugused tegevuskulud		2336144	2249542
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	3147055	1684079
Kulum kokku		3147055	1684079
Muud ärikulud		122948	1080177
Ärikulud kokku		5606147	9714512
Ärikasum /-kahjum/		8694313	2725530
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud		251	950
Finantstulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osakutelt		12825	0
Finantstulud kokku		13076	950
Finantskulud			
Intressikulud		699594	147895
Finantskulud kokku		699594	147895
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum/		8007795	2578585



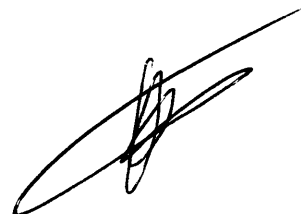
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 23. aprill 2003

Signature/allkiri

AT Audiko OÜ Tartu



27-06-2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002

BILANSS

	Lisad	31.12.2002	31.12.2001
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		7103812	518721
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		812729	220242
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	3	812729	220242
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		10100	2835
Mitmesugused nõuded kokku		10100	2835
Viitlaekumised			
Intressid		0	869
Viitlaekumised kokku		0	869
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	0	665977
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		137434	136883
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		137434	802860
Käibevara kokku		8064075	1545527
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete aktsiad või osakud		892825	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	5	892825	0
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised		23254614	23290622
Masinad ja seadmed		7244702	6849234
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud		3128228	3063402
Akumuleeritud põhivara kulum		-5563620	-2727971
Lõpetamata ehitus		566000	0
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		585870	78162
Materiaalne põhivara kokku	6	29215794	30553449
Immateriaalne põhivara			
Tarkvara		76069	95914
Immateriaalne põhivara kokku	7	76069	95914
Põhivara kokku		30184688	30649363
VARAD KOKKU		38248763	32194890

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 23. aprill 2003

Signature/allkiri

AT Audiko OÜ, Tartu

27 -06- 2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002

BILANSS

	Lisad	31.12.2002	31.12.2001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	13	0	650557
Pikaajaliste pangalaenuade tagasim.järg.perioodil		1712388	1586690
Võlakohustused kokku	8	1712388	2237247
Maksuvõlad	9	154312	797
Viitvõlad			
Muud viitvõlad		530849	814844
Viitvõlad kokku		530849	814844
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		54765	54765
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku		54765	54765
Lühiajalised kohustused kokku		2452314	3107653
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused	13	0	3194954
Pikaajalised pangalaenud		5200459	6913310
Muud laenud	15	8100000	4500000
Pikaajalised võlakohustused kokku	8	13300459	14608264
Pikaajalised eraldised			
Tagatised	10	17246	8024
Pikaajalised eraldised kokku		17246	8024
Pikaajalised kohustused kokku		13317705	14616288
KOHUSTUSED KOKKU		15770019	17723941
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	11	4000000	4000000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		400000	200000
Reservid kokku		400000	200000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		10070949	7692364
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		8007795	2578585
Omakapital kokku		22478744	14470949
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38248763	32194890

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 03. aprill 2003

Signature/alkiri

AT Audiko OÜ Tartu

27-06-2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

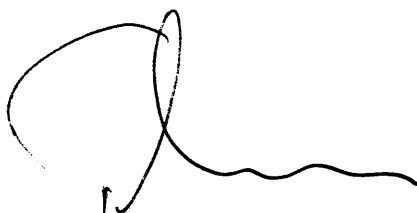
Majandusaasta aruanne 2002

OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE

Kirje	Aktiakapital nimiväärtuses	Reserv- kapital	Eelmiste aastate jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku omakapital
1.Bilanss 01.01.2001	2000000	153000	1524949	6214415	9892364
2.2001.a. kasum				2578585	2578585
3.Reserkapitali muutus		47000	-47000		0
4.Aktiakap.suurendam	2000000				
5.2000.a. kasum			6214415	-6214415	0
6.Bilanss 31.12.2001	4000000	200000	7692364	2578585	14470949

Kirje	Aktiakapital nimiväärtuses	Reserv- kapital	Eelmiste aastate jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku omakapital
1.Bilanss 01.01.2002	4000000	200000	7692364	2578585	14470949
2.2002.a. kasum				8007795	8007795
3.Reserkapitali muutus		200000	-200000		0
4.Aktiakap.suurendam					
5.2001.a. kasum			2578585	-2578585	0
6.Bilanss 31.12.2002	4000000	400000	10070949	8007795	22478744

Täiendav informatsioon aktiakapitali liikumise kohta on toodud lisas 11.



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 03. aprill 2003

7 Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ Tartu



27-06-2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002.....

RAHAVOO ARUANNE

	Lisad	2002.a.	2001.a.
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		8007795	2578585
Puhaskasumi korrigeerimine	12	2695555	1628340
Põhivara mahakandmine	12	26047	204952
Äritegevusega seotud nõuete muutus	12	66543	17641
Varude muutus	12	0	4690294
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	12	-121257	-11298650
Kokku rahavood äritegevusest		10674683	-2178838
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetu	6,7	-1691167	-20004113
Lõpetamata ehitus		-566000	0
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	6	-507708	-2762
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		1400772	777424
Sidusettevõtte osa omandamine		-892825	
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2256928	-19229451
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud krediitiasutustelt	8	0	8500000
Muud laenud	8,5	3600000	4500000
Saadud kapitaliliisingud	13	0	3845510
Saadud laenude tagasimaksed		-1587153	0
Saadud kapitaliliisingu tagasimaksed		-3845511	0
Sissemakse aktsiakapitali		0	2000000
Antud kaenud		0	200000
Antud laenude tagasimaksed		0	-200000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1832664	18845510
Rahavood kokku		6585091	-2562778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		518721	3081499
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6585091	-2562778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7103812	518721
Raha ja selle ekvivalent			
		31.12.2002	31.12.2001
Raha ja pangakontod bilansis		7103812	518721
Raha ja selle ekvivalent kokku		7103812	518721

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

AT Audika OÜ, Tartu

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

LISA 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2002.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 2002.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestusprintsiibid ja hindamisalused

Nõuded ostjate vastu

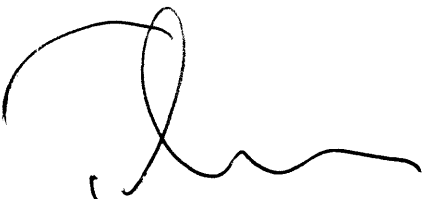
Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

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

Amortisatsioonimäärad aastas on

- | | |
|--|-----|
| • Ehitised ja rajatised | 5% |
| • Masinad ja seadmed | 20% |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade ja muud | 20% |



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 03. aprill 2003
Signature/allkiri...
AT Audiko OÜ, Tartu

.....

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni arvestuse meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas on immateriaalsele põhivarale järgmised:

- Tarkvara 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 füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel.

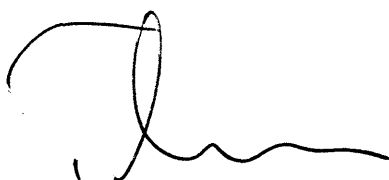
Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

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 ilmnese 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 Realiseerimise netokäive ja muud äritulud

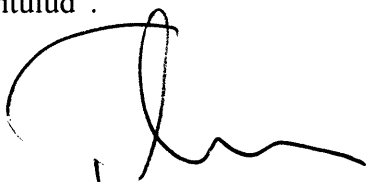
AS Tirsi Kinnisvara Haldus realiseerimise netokäive jaguneb valdkondade lõikes järgmiselt:

Valdkond	2002.a.	2001.a.
Kaubad		
Laoseisu üleminek OÜ Tirsi Grupp	0	4690294
Kinnisvara haldamine ja sellega seotud tehingud		
Hoonete ja seadmete rent	13832989	0
Kokku	13832989	4690294

AS Tirsi Kinnisvara Haldus muud äritulud jaguneb valdkondade lõikes järgmiselt:

Valdkond	2002.a.	2001.a.
Kinnisvara haldamine ja sellega seotud tehingud		
Hoonete ja seadmete rent	0	7749748
Põhivara müügist teenitud tulu	467471	
Kokku	467471	7749748

Kuni 2001.a. lõpuni käsitles ettevõtte real "Realiseerimise netokäive" kauba varude müüki OÜ Tirsi Grupp. Alates 2002.a. kajastab ettevõtte real "Realiseerimise netokäive" hoonete ja seadmete väljarentimisest saadud tulu, mis 2001.a. kajastati real "Muud äritulud".



.....

LISA 3 Ostjate laekumata arved

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2002.a. moodustasid 812729,00 krooni. Selles 84450,10 krooni (nõue OÜ Ehitusajandja) on vaidlusalune summa.

LISA 4 Maksude ettemaksed

Maksuliik	31.12.2002.a.	31.12.2001.a.
Käibemaks	0	665977
Maksude ettemaksed kokku	0	665977

Maksuvõlgade osas vaata lisa 9

LISA 5 Sidusettevõtte aktsiad või osakud

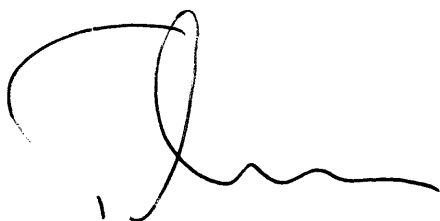
2002.a. omandas AS Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ Tivatra osakapitalist 33%, tasudes selle eest mitterahalise sissemaksena.

- Sidusettevõtte nimi: OÜ Tivatra
- Osade arv aasta alguses 0 ja aasta lõpus 1
- Soetusmaksumus 880 000 krooni
- Osade bilansiline maksumus 892825 krooni
- Osalus 33%
- Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 12825 krooni

Sidusettevõtte OÜ Tivatra omakapital seisuga 31.12.2002.a.

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| • Osakapital nimiväärtuses | 150000 |
| • Aažio | 830000 |
| • Eelmiste perioodide jaotamata kasum | -536515 |
| • Aruandeaasta kasum | 442154 |
| Omakapital KOKKU | 885639 |

AS Tirsi Kinnisvara Halduse osa OÜ Tivatra omakapitalist on 292261 krooni.



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 03. aprill 2003
Signature/allkiri...
AT Audiko OÜ, Tartu

27 -06- 2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002
.....

LISA 6

Materiaalne põhivara

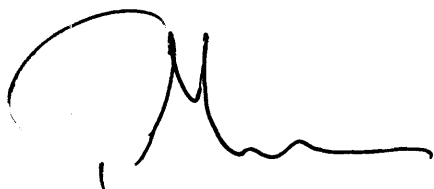
	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Ette-maksud	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	23290622	6849234	3063402	0	78162	33281420
Soetamine	1115188	469710	106269	566000	638462	2895629
Müük ja mahakandmine	-32529	-74242	-41443	0		-148214
Mitterahaline sissemakse	-1118667					-1118667
Põhivara ümberkanne	0	0	0	0	-130754	-130754
Soetusmaksumus 31.12.2002	23254614	7244702	3128228	566000	585870	34779414
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	-847884	-1082022	-798065	0	0	-2727971
Arvestatud kulum	-1074769	-1435150	-617292	0	0	-3127210
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum		20026	33685	0	0	53711
Mitterahaline sissemakse põhivara kulum	237850					
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-1684803	-2497145	-1381672	0	0	-5563620
Jääkmaksumus 31.12.2001	22442738	5767212	2265337	0	78162	30553449
Jääkmaksumus 31.12.2002	21569811	4747557	1746556	566000	585870	29215794

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

Real "Müük ja mahakandmine" on kajastatud 2002.aastal müüdnud ja mahakantud põhivara.

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

Väheväärtusliku vara kuludesse on 2002.aastal kantud 19250,00 krooni.



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 03. aprill 2003

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ, Tartu

27 -06- 2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002.....

LISA 7 Immateriaalne põhivara

	Tarkvara	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	99221	99221
Soetamine Soetusmaksumus 31.12.2002	99221	99221
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	-3307	-3307
Aasta jooksul arvestatud kulum Akumuleeritus kulum 31.12.2002	-19845	-19845
	-23152	-23152
Jääkväärtus 31.12.2001	95914	95914
Jääkväärtus 31.12.2002	76069	76069

LISA 8 Võlakohustused

31.12.2002.a.	Laenu saldo	s.h lühi- ajaline osa	s.h pika- ajaline osa	Intressi- määr	Makse- tähtaeg
Pikaajalised pangalaenud					
• Laenuleping 3000158240110	6912847	1712388	5200459	6,158%	2006.a.
Muud laenud	8100000	0	8100000	0%	
Kokku võlakohustused	15012847	1712388	13300459		

LISA 9 Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2002	31.12.2001
Käibemaks	152717	0
Üksikisiku tulumaks	0	0
Sotsiaalmaks	892	446
Ettevõtte tulumaks/erisoodustused	703	351
Maksuvõlad kokku	154312	797

Eelpool toodud maksuvõlad ei sisalda intresse.
Maksude ettemaksete osas vaata lisa 4.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 03. aprill 2003
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

27-06-2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002

.....

LISA 10 Tagatised

Tagatiste all on kajastatud OÜ ICT Projekt poolt AS Tirsi Kinnisvara Halduse arvelduarvele kantud summa 8024,00 krooni. Antud summa kohta on sõlmitud ICT Projekt OÜ-ga leping, kus antud summa kajastatakse kui garantiiaegset tagatisraha. Antud garantiitagatise tähtaeg on 24 kuud. 2002.a. sõlmiti OÜ-ga ICT Projekt uus leping, mille alusel maksis OÜ ICT Projekt AS-le Tirsi Kinnisvara Haldus 3422,00 krooni. Üürilepingu alusel maksti 2002.a. tagatisraha 5800,00 krooni.

LISA 11 Aktsiakapital

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

LISA 12 Rahavoo aruanne**Puhaskasumi korrigeerimised**

	2002.a.	2001.a.
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	3147055	1684079
Materiaalse põhivara müügikasum	-467471	-63114
Materiaalse põhivara müügikahjum	15971	7375
Kokku	2695555	1628340

Põhivara mahakandmine

	2002.a.	2001.a.
Mahakantud põhivara	26047	204952
Kokku	26047	204952

Äritegevusega seotud nõuete muutus

	2002.a.	2001.a.
Nõuded ostjate vastu	-592487	657090
Mitmesugused nõuded	-7265	11037
Viitlaekumised	869	-869
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	665426	-649617
Kokku	66543	17641

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

27-06-2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2002

.....

Varude muutus

	2002.a.	2001.a.
Varud	0	4690294
Kokku	0	4690294

Äritegevusega seotud kohustuste muutus

	2002.a.	2001.a.
Võlad hankijatele	0	-9597838
Maksuvõlad	153515	-606198
Viitvõlad	-283994	-545540
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	0	-557098
Pikaajalised eraldised	9222	8024
Kokku	-121257	-11298650

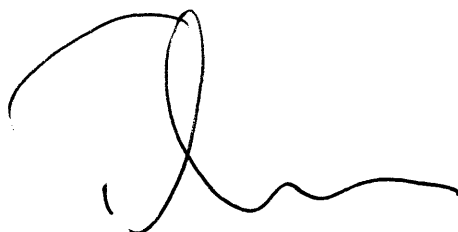
LISA 13 Kapitali- ja kasutusrendid**Kapitalirent****Kapitalirendi kohustus**

	31.12.2002	31.12.2001
Kapitalirendi võlgnevus	0	3845511
sh. maksetähtajaga		
kuni 1 aasta	0	650557
1-5 aastat	0	3194954

	2002.a.	2001.a.
Intressimäära vahemik	7-9%	7-9%
Aruandeperioodi maksed	3845511	965891
Aruandeperioodi intressikulu	134489	30788

Kasutusrent

2002.a. tasus AS Tirsi Kinnisvara Haldus kasutusrendimakseid 2-e sõiduauto ML 270 CDL eest kokku 211192,00 krooni. Ettevõtte rendib AS Pristiselt valvesüsteemi mille rentimise eest tasuti 2002.a. 105646,00 krooni. Turu 37 maa rendi eest tasus AS Tirsi Kinnisvara Haldus aruandeaastal OÜ-le Tarvent 140360,00 krooni.



.....

LISA 14 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte poolt AS-lt Eesti Ühispank saadud laenude tagatiseks on ettevõtte kinnisvarale seatud hüpoteek summas 10 350 000 krooni.

LISA 15 Tehingud seotud osapooltega

2002.aastal sai AS Tirsi Kinnisvara Haldus OÜ-lt Tirsi Grupp laenu summas 3 600 000 krooni. 2002.aasta lõpuks on AS-l Tirsi Kinnisvara Haldus pikaajalisi kohustusi muude laenude osas 8 100 000 krooni.

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. 2002.aastal tasus OÜ Tirsi Grupp AS-le Tirsi Kinnisvara Haldus renti summas 15 240 000 krooni.

2002.aasta lõpuks on AS-l Tirsi Kinnisvara Haldus ostjatelt laekumata arvete osas laekumata rendiarveid OÜ-lt Tirsi Grupp 716 340 krooni.

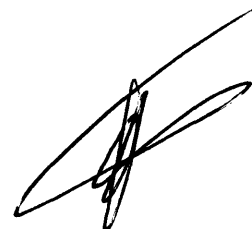
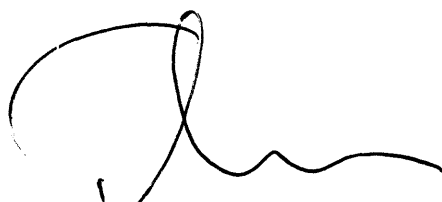
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 03. aprill 2003

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ Tartu

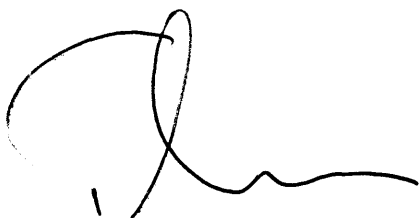


.....

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitame, et leheküljel 4 kuni 18 toodud AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2002.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, 3.aprill 2003.a.

27-06-2003

.....

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**AS Tirsi Kinnisvara Haldus aktsionäridele**

Olen kontrollinud AS Tirsi Kinnisvara Haldus 31.12.2002 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 8'007'795 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2002.a. 38'248'763 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Tirsi Kinnisvara Haldus majandusaasta tulemust ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tartus, 03. aprill 2003.a.



Anu Harak
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

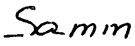
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 070 949	krooni
2002.a. aruandeaasta kasum	8 007 795	krooni
Kokku jaotamata kasum	18 078 744	krooni
Dividendide väljamaksmiseks	2 000 000	krooni
Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	6 007 795	krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	16 078 744	krooni

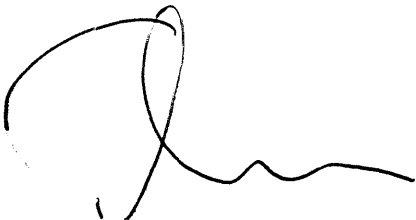
**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2002
MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

AS Tirsi Kinnisvara Haldus 2002 majandusaasta aruande allkirjastamine 8. aprillil 2003
(aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 7.aprillil 2003):


Nõukogu esimees
Arri Luuse


Nõukogu liige
Elve Luuse


Nõukogu liige
Larissa Samm


Juhatuse esimees
Toomas Määrts


Juhatuse liige
Tõnu Samm

27-06-2003

AS TIRSI KINNISVARA HALDUS

Majandusaastaaruanne 2002

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI seisuga 24.aprill 2003.a.

Jrk. nr.	Nimi	Aadress	Isikukood	Aktsiate arv	Aktsiate omandamise kuupäev	Aktsia nimi- väärtus	Summa	Aktsiate järjekorra number
1.	Tõnu Samm	Elva Tööstuse 2	36210282762	2000 2000 6000 10000	20.08.1996 23.04.1998 05.09.1998 16.08.2001	100 100 100 100	200000 200000 600000 1000000	1-2000 6001-8000 14001-20000 30001-40000
2.	Toomas Määrits	Tartumaa Ülenurme vald Lemmatsi	36606032742	2000 2000 6000 10000	20.08.1996 23.04.1998 05.09.1998 16.08.2001	100 100 100 100	200000 200000 600000 1000000	2001-4000 4001-6000 8001-14000 20001-30000
			KOKKU	40000			4000000	

