

Meie
Pärnu Maakohtu registriosakond
SAADUD

12. 05. 2004

23 lk. nr. *25904*
M. Pihlus *MPH*

AS Pärnu KEK

Majandusaasta aruanne 2003

Majandusaasta algus: 01.01.2003

Majandusaasta lõpp: 31.12.2003

Juriidiline aadress: Savi 3 Pärnu 80010

Äriregistri kood: 10052437

Telefon: 44 75 092

Faks: 44 75 093

E-mail: leelo@parnukek.ee

SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHIINFO	
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvesusmeetodid ja hindamiselused	
Lisa 1 Aktsiad ja väärtpaberid	12
Lisa 2 Sidusettevõtte aktsiad	14
Lisa 3 Portfellinvesteeringud	14
Lisa 4 Antud pikaajalised laenud	15
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Pikaajalised laenud	17
Lisa 8 Maksud	17
Lisa 9 Müügitulu	17
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 11 Tagatis	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 14 Muud tegevuskulud	19
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele	22

ETTEVÖTTE LÜHIINFO

Ärinimi: **AS Pärnu KEK**

Äriregistri kood: **10052437**

Põhitegevusala: **Hoonete ja rajatiste haldamine ning rentimine**

Aadress: **Savi 3
80010 Pärnu
Eesti Vabariik**

Telefon: **44 75 092**
Faks: **44 75 093**
E-mail: **leelo@parnukek.ee**

Juhatus: **Enno Viimsalu** juhataja

Nõukogu: **Ervin Luur** nõukogu esimees
Toivo-Adam Lemberg nõukogu liige
Arnold Prints nõukogu liige

Audiitor: **OÜ Audiitorbüroo Rebane**
Risti 1-1
11624 Tallinn

TEGEVUSARUANNE

Aktsiaseltsi "Pärnu KEK" põhitegevuseks on ettevõtte varade haldamine ja rentimine.

Muid äritulusid saadakse paljundusbüroo teenuste osutamisest ja mittevajalike varade müügist. Eelnevatel aastatel arvestati muude ärituludena ka teenustööde vahendamine (elekter, küte, vesi, kanalisatsioon, valve, kindlustus).

Seoses raamatupidamisliku arvestuse muutmisega äritulude- ja kulude kajastamise osas on 2003. a. kasumiaruan- des jäetud vahendatud teenustööd välja nii äritulude kui ka ärikulude poolelt. Nende teenuste maht 2003. a. oli kokku 534,4 tuh. kr. Ettevõtte eelarve kinnitati 1. aprillil 2003. a. ning seda ei ole muudetud. Aasta tegelike näitajate võrdlemiseks eelarvega tuleks kasumiaruandes kajastatud ärituludele ja ka ärikuludele lisada 534,4 tuh. krooni. Edaspidi on võrreldavuseks kirjutatud need tulud-kulud sulgudesse.

2003. a. kinnitatud eelarve järgi oli kavandatud ärituludeks kokku 7500 tuh. krooni, sealhulgas tuludeks põhi- vara rendilt 6600 tuh. krooni. Tegelikult oli 2003. a. teostatud tööde ja osutatud teenuste netokäive kokku 7279,2 tuh. kr. (7813,6), sellest varade rentimisteenused 6790,3 tuh. krooni ja muud äritulud 488,8 tuh. kr. (1023,2). AS-i Pärnu KEK põhitegevuses - varade rentimise osas - saavutati äritulude kasvu 264,9 tuh. kr. ehk 4,1% võrreldes eelneva majandusaastaga. Sellest 112 tuh. kr. tulenes rendituludest, mis saadi aasta algul renoveeritud Savi tn. 3 peahoone pindade väljarentimisest. Savi tn. 3 hoone, kus on hulga väikeseid bürooruume, oli rentnikest tühjenenud, kuna pindade kvaliteet ei vastanud enam tänapäeva nõuetele. Pärast ruumide ja üldpindade reno- veerimist on praeguseks selles hoones kõik pinnad välja renditud. Sellist kogemust tuleb meil arvestada ka edaspidi.

Sõlmiti ka mitmeid teisi uusi rendilepinguid väikestele pindadele, kuid nende tulukus pole märkimisväärne. Probleemiks on jätkuvalt Ehitusmarketi II korruse pind, mida pole õnnestunud senini rendile anda (oli rendil hoo- ajalisel, tulu 42 tuh.). Uueks tõsiseks probleemiks kujunes aruandeaastal Rabahalli olmekorpus, kus oli palju aastaid II k. rentnikuks Riiklik Autoregistrikeskus. Seoses ARK kolimisega oma hoonesse jäime ilma renditulust (10,6 tuh. kr. kuus), lisaks peame katma hoone haldus- ja küttekulud.

Kuna õnnestus saavutada mõne rentnikuga kokkulepe rendimäärade väikese tõusu osas, siis vaatamata ARK ja mõne teise rentiku loobumisele suutsime aasta kokkuvõttes saavutada renditulude osas tõusu. Siiski ei saa me edaspidi arvestada tulu kasvuga renditasu tõusu arvelt, sest oleme jõudnud oma asukoha piir- konnas tunnustatud keskmise rendimäära tasemeni.

2004. a. on ettevõtte eelarve järgi kavandatud renditulude tõus vaid 1,6%, s.h. saame täiendavalt tulu 71 tuh. kr. Savi tn. 3 asuva endise võimla parendamisega OÜ-le Foral müügilpinnaks. Sealjuures rentnik investeeris paren- dustöödesse 373 tuh. kr., mis kokkuleppe järgi jääb lepingu lõppedes Pärnu KEKile. Minimaalselt oleme arvestanud tulude kasvu ka üksikute vabade pindade väljarentimisest, kahjuks puudub lahendus Ehitusmarketi II korruse ja Rabahalli olmehoone pindade osas.

2003. a. muude äritulude maht oli võrreldes eelneva majandusaastaga 718,9 tuh. krooni võrra suurem, kusjuures Ehitajate tee 18 võõrandatud kinnistult oli tulu 450,8 tuh. kr. Aruandeaastal müüdi ka endise nn. Kuldse Kodu ja Rohelise tn. kooperatiivelamute tarbeks ehitatud veetrassid kogupikkusega 1460 j.m jääkväärtusega AS-le Pärnu Vesi eesmärgiga vabaneda aastaid kestnud trasside remondist ja hoolduskuludest.

Varade rendilepinguid oli aruandeaasta lõpu seisuga sõlmitud 60 ettevõtte ja 7 FIE-ga.

Ärikulud kokku moodustasid 6583,7 tuh. kr. (7118,1), sellest kulud hoonete ja ruumide remonttöödeks 2186,3 tuh. krooni. Lisaks hädavajalikele katusekatte- ja muudele tootmisruumide põhikonstruktsioonide remonttöödele parendati ka ettevõtte peahoone renoveerimata bürooruume ning üldkasutatavaid pindasid. Aruandeaastal teostati ennetähtaegselt osa endise võimla renoveerimistöödest (Pärnu KEKi kulu 431,0 tuh. kr.), mis perspektiivselt oli plaanitud alustada 2004. a. Tööde tähtaja ennetamise põhjuseks oli Pärnu KEKile soodne kokkulepe rentnikuga, OÜ Foral, kes nõustus töödest finantseerima 35%.

Pärnu KEK sõlmis 2002. a. pikaajalise laenulepingu AS-ga Sampo Pank summas 3,5 milj. krooni tähtajaga 6 (kuus) aastat. Võetud laenust kasutati 480 tuh. kr. Tallinna Äripanga laenu refinantseerimiseks ja ülejäänud summa kesk-lao renoveerimisel hulgiladudeks. 2003. a. majandustegevus võimaldas ennetähtaegselt tagastada laenuandjale 2,3 milj. krooni (kokku tagastati 2,7 milj. kr.), s.t., et aruandeaasta lõpuga on pangale laenust tasuda veel vaid 543,6 tuh. kr. Kui laenulepingu sõlmimisel oli kokkulepitud intressimäär 7,414%, siis seoses Euribori langusega on see alates 2004. a. märtsist 6,093%.

2003. a. sõlmiti Ühispangaga rahaturufondileping, mis ei ole küll eriti tulukas, kuid saadavad finantstulud katavad kõik pangakulud ja ka mõned muud asjaajamiskulud.

Finantstulusid saadi 871,3 tuh. krooni ja finantskulusid oli 381,6 tuh. krooni, millest pangalaenu intressid moodustasid 173,9 tuh. kr. ja kahjum kapitaliosalusena sidusettevõttest Devest Pärnu 207,7 tuh. kr. Finantstuludest moodustas enamuse (92,6%) dividenditulu, 64,8 tuh. kr. tulud väljaantud laenu intressidest ja rahaturufondist.

2003. a. majandustegevuse lõpptulemusena saavutati kasumit 1185,1 tuh. kr., s.o. 20,8% enam kui eelneval majandusaastal.

Uut põhivara 2003. a. ei soetatud.

2004. a. eelarve järgi on kavandatud ärituludeks 7,3 milj. krooni, sellest rendituludena 6,9 milj. krooni, s.o. 101,6% võrreldes aruandeaastaga. Olemasolevate rendipindade parenduskuludeks on planeeritud 1,8 milj. krooni, investeeringuteks 0,5 milj. krooni, millest 400 tuh. kr. kulub uute krundisistest teede ehituseks ja 100 tuh. kr. arvutustehnika ning tarkvara uuendamiseks.

Juhtkonna hinnangul on AS Pärnu KEK jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

AS-i Pärnu KEK nii A-aktsiad (12871 tk.) kui B-eelisaktsiad (3307 tk.) registreeriti Eesti Väärtpaberite Kesk-registris 13. novembril 2002. a.

21. mai 2002. a. korralisel üldkoosolekul oli võetud vastu otsus 2328 B-liiki eelisaktsia tühistamise ja aktsiakapitali vähendamise kohta 1385000.- kroonile.

AS-s Eesti Väärtpaberikeskus registreeriti nende B-eelisaktsiate kustutamine 11. juulil 2003. a. Seega on aruandeaasta lõpu seisuga aktsiaseltsil 12871 A-aktsiat ja 979 B-eelisaktsiat, kokku 13850 aktsiat nominaalväärtusega a'100.- krooni. Aktsionäre on kokku 89 isikut, nendest 3 juriidilist ja 86 füüsilist isikut. Aruandeaastal aktsiate ostu ega müüke ei toimunud.

9. mail 2003. a. üldkoosolekul otsustati maksta dividende eelneva majandusaasta eest A-aktsiatele 25% ja B-aktsiatele 10% nende nominaalväärtusest, kokku summas 329515.- krooni, millest on välja maksmata 3370.- kr.. Selliste määradega on aktsiaselts maksnud dividende viimased kolm aastat ja kasumi olemasolul kavatsetakse jätkata ka järgnevatel aastatel vähemalt samal tasemel.

Käesoleva aastaaruande koostamise ajal on nõukogu kolmeliikmeline, mis on kooskõlas aktsiaseltsi põhikirjaga. Nõukogu liikmetele, nõukogu sekretärile ja aktsiaseltsi juhatajale on makstud 2003. a. töötasu 597,0 tuh. kr. Keskmine töötajate arv 2003. a. oli 10, palkade ja lisatasude kogusumma oli 902,7 tuh. kr. Endistele töötajatele on AS Pärnu KEK kui Pärnu Kooperatiivse Ehituskoondise õigusjärglane maksanud töövigastuste ja kutsehaiguse kompensatsiooni 249,0 tuh. kr.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

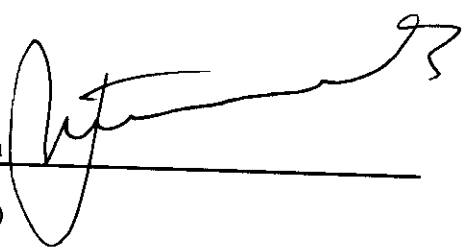
AS Pärnu KEK juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamise kuupäeva 15.03.2004 vahemikul.

Juhatuse hinnangul on AS Pärnu KEK jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab lehekülgedel 7 kuni 19 toodud AS Pärnu KEK 2003. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:


Enno Viimsalu

Juhataja

(nimi ja allkiri)

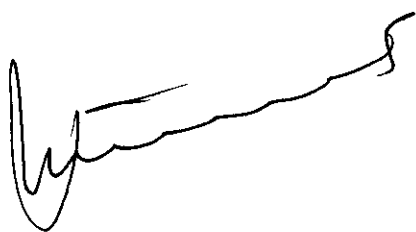
Pärnus, 15. märtsil 2004

BILANSS

VARAD	LISA	31.12.2003	31.12.2002
Käibevara			
Raha ja pangakontod			
Raha ja pangakontod		727 567	811 966
Aktsiad ja väärtpaberid			
Aktsiad ja väärtpaberid	1	0	0
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		700 864	1 172 038
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-15 189	-15 189
Nõuded ostjate vastu kokku		685 675	1 156 849
Mitmesugused nõuded			
Nõuded sidusettevõtja vastu	10	58 910	95 199
Muud lühiajalised nõuded	4	225 000	315 000
Mitmesugused nõuded kokku		283 910	410 199
Viitlaekumised			
Intressid		2 740	8 428
Viitlaekumised kokku		2 740	8 428
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	4 494	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		16 472	16 135
Ettemaksed kokku		20 966	16 135
Varud			
Tooraine ja materjal		0	14 000
Ettemaksed tarnijatele		77 234	1 735
Varud kokku		77 234	15 735
Käibevara kokku		1 798 092	2 419 312
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtja aktsiad	2	174 549	382 256
Muud aktsiad	3	890 100	890 100
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		1 064 649	1 272 356
Kinnisvarainvesteeringud	5	21 128 308	21 815 577
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		836 118	836 118
Masinaid ja seadmed (soetusmaksumuses)		300 013	386 267
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		131 487	157 334
Akumuleeritud põhivara kulum		-696 317	-667 639
Materiaalne põhivara kokku		571 301	712 080
Põhivara kokku		22 764 258	23 800 013
VARAD KOKKU		24 562 350	26 219 325

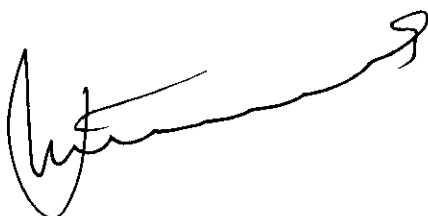


KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	LISA	31.12.2003	31.12.2002
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		1 860	1 860
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7	117 826	535 000
Võlakohustused kokku		119 686	536 860
Võlad tarnijatele		526 451	218 217
Maksuvõlad	8	79 772	135 840
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		287 097	263 930
Dividendivõlad		3 370	1 970
Muud viitvõlad		47 687	38 757
Kokku viitvõlad		338 154	304 657
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		0	94 410
Lühiajalised kohustused kokku		1 064 063	1 289 984
Pikaajalised kohustused			
Pikajalised võlakohustused			
Laenud ja võlakohustused	7	425 821	2 712 495
Pikaajalised kohustused kokku		425 821	2 712 495
Kohustused kokku		1 489 884	4 002 479
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		1 385 000	1 385 000
Ülekurss		2 395 180	2 395 180
Oma aktsiad		-26 650	-26 650
Reservfond		161 780	161 780
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		17 972 021	17 320 853
Aruandeaasta kasum		1 185 135	980 683
Omakapital aktsiaseltsis kokku		23 072 466	22 216 846
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 562 350	26 219 325



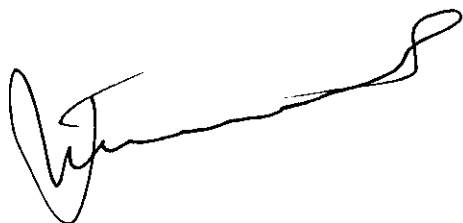
KASUMIARUANNE

	LISA	2003	2002
Äritulud			
Müügitulu	9	6 790 338	6 520 938
Muud äritulud	12	488 828	39 305
Äritulud kokku		7 279 166	6 560 243
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	351 536	309 139
Muud tegevuskulud	14	3 141 415	2 633 113
Tööjõukulud			
Palgakulu		1 745 762	1 638 992
Sotsiaalmaks		534 114	482 033
Tööjõukulud kokku		2 279 876	2 121 025
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6	730 181	744 587
Muud ärikulud		80 725	283 246
Ärikulud kokku		6 583 733	6 091 110
Ärikasum(-kahjum)		695 433	469 133
Finantstulud ja finantskulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt		-207 707	82 256
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		806 500	769 650
Intressikulud		-173 877	-183 036
Intressitulud		64 786	52 276
Muud finantstulud ja -kulud		0	-209 596
Finantstulud ja -kulud kokku		489 702	511 550
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		1 185 135	980 683
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		1 185 135	980 683



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	LISA	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 185 135	980 683
Kapitaliosaluse kasum (kahjum)	2	207 707	-82 256
Põhivara amortisatsioon	5,6	730 181	744 587
Kasum (kahjum) põhivara müügist	12	-467 503	229 178
Kahjum põhivara likvideerimisest		0	618
Kasum väärtpaberite müügist		0	-51 430
Kahjum väärtpaberi müügist		0	261 027
Äritegevusega seotud käibavara (v.a raha ja pangakontod)		446 821	-736 704
jääkide muutusest			
Äritegevusega seotud lühiajaliste kohustuste muutus		189 853	63 253
Kokku rahavood äritegevusest		2 292 194	1 408 956
Rahavood investeerimistegevusest			
Väljaantud laen		0	-90 000
Investeeringute soetamine		0	-300 000
Investeeringute müügist		0	124 700
Laenu tasumine		90 000	35 000
Põhivara müügist		565 370	709 000
Põhivara rekonstrueerimiseks		0	-4 049 136
Põhivara ja maa soetamiseks		0	-22 068
Kokku rahavood investeerimistegevusest		655 370	-3 592 504
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu		0	3 500 000
Tasutud pikaajalist laenu	7	-2 703 848	-732 507
Makstud dividende		-328 115	-332 771
Soetatud oma aktsiad		0	-191 050
Müüdnud oma aktsiad		0	157 200
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 031 963	2 400 872
Rahavood kokku		-84 399	217 324
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		-811 966	-594 642
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		727 567	811 966
Raha ja raha ekvivalendtide muutus		-84 399	217 324



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsia- kapital	Ülekurss	Omaaktsiad	Reservfond	Eelmiste perioodide kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	1 385 000	2 395 180	-26 650	161 780	17 320 853	980 683	22 216 846
2002. aasta kasumi kandmine eelmiste perioodide kasumisse					980 683	-980 683	0
Dividendid					-329 515		-329 515
Aruandeaasta kasum						1 185 135	1 185 135
Saldo 31.12.2003	1 385 000	2 395 180	-26 650	161 780	17 972 021	1 185 135	23 072 466



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Pärnu KEK 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud alljärgnevalt:

AS Pärnu KEK kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Finanatsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Aastaaruande esituslaadi muutus

Kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks on valitud seotusmaksumus. Kinnisvaraobjektid klassifitseeriti seisuga 01.01.2003. a. ümber kinnisvarainvesteeringuks, sellega seoses muutus põhivara saldo seis 31.12.2002. a. 21815577 krooni võrra väiksemaks.

Muudeti kasumiaruandes ostetud ja edasimüüdud teenuste esituslaadi.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada ja rahaturufondi osakuid.

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid (v.a. IOSCO liikmesriigi börsil noteeritud aktsiad) on bilansis hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Ostjatelt laekumata arvete hindamine

Ostjatelt laekumata nõuete laekumise tõenäosuse hindamisel käsitletakse iga arvet eraldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud on hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Kuludesse kandmine toimub FIFO meetodil.

Sidusettevõtjate aktsiad

Pikaajalised finantsinvesteeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Muud aktsiad

Portfellinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses. Kui aktsiate neto realiseerimismaksumus on püsivalt madalam soetusmaksumusest, siis hinnatakse investeering alla tema neto realiseerimismaksumusele. Saadud dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasine arvestus toimub samuti soetusmaksumuses.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Põhivara on arvele võetud väärtusega, mis koosneb ostuhinnast ning kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni on kantud kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised	2-5%
Masinad ja seadmed	10-30%
Inventar	20%
Maad ei amortiseerita.	

Tagatised

Lisas avalikustatakse tagatis.

Tulude arvestamine

Tulu kauba müügist kajastatakse kauba omandiõiguse üleminekul. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressi kassapõhiselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamise kuupäeva 15.03.2004 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi 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.



Lisa 1

Aktsiad ja väärtpaberid

	Aktsiate arv aasta alguses	Kustutatud	Müüdnud	Aktsiate arv aasta lõpus
AS Saku AB	8 333	3 468		4 865
Tamsalu TERKO	3 120			3 120

	Bilansiline väärtus aasta alguses	Turuhind	Summa hinnas	turu- Väärtpaberid müügihinnas	Kasum väärtpaberite müügist	Bilansiline väärtus aasta lõpus
AS Saku AB	0	**				0
Tamsalu TERKO	0	**				0

** Aktsiad ei ole noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil.

Lisa 2

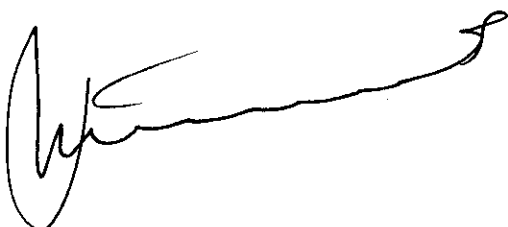
Sidusettevõtte aktsiad

	Aktsiate arv aasta alguses	Osalus aasta alguses	Soetatud aktsiad	Aktsiate arv aasta lõpus	Osalus aasta lõpus
AS DEVEST PÄRNU	5 000	50%	0	5 000	50%

	Soetusmak- sumus aasta alguses	Bilansiline maksumus aasta alguses	Juurdekasv (+) kahanemine (-) kapitaliosal.	Bilansiline maksumus	Soetus- maksumus aasta lõpus
AS DEVEST PÄRNU	300 000	382 256	-207 707	174 549	300 000

* AS Devest Pärnu kapitaliosaluse kahjum

1) ostuanalüüsi allahindluse amortisatsioon	29083
2) AS-le Pärnu KEK kuuluv kahjumi osa	-236790
	-207707



Lisa 3

Portfellinvesteeringud

	Aktsiate aasta alguses	arv Osalus alguses	aasta alguses	Aktsiate aasta lõpus	arv Osalus lõpus	aasta lõpus
AS EKE Invest	733	10,6%		733	10,6%	
AS BALTLINK	59	4,0%		59	4,0%	

	Soetus- maksumus aasta alguses	Bilansiline maksumus aasta alguses	Lackunud dividendid	Bilansiline maksumus aasta lõpus	Soetus- maksumus aasta lõpus
AS EKE Invest	830 650	830 650	733 000	830 650	830 650
AS BALTLINK	59 450	59 450		59 450	59 450
			733 000	890 100	890 100

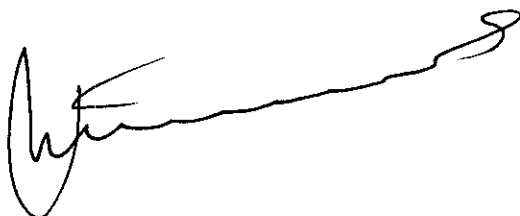
Lisa 4

Antud pikaajalised laenud

AS-le Ursus antud laenu summas 700000.- krooni.

Seisuga 31.12.2003. a. on kajastatud tasumata laenu 225000.- krooni lühiajalise nõudena.

Laenu tasumise lõplik tähtaeg on 2004. a. Laenuintress on 18% aastas.



Lisa 5

Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetumaksumuse ümberklassifitseerimine (lisa 6)	1 508 870	26 655 654	28 164 524
Müüdnud soetumaksumuses	-91 439	-10 688	-102 127
Saldo 31.12.2003	1 417 431	26 644 966	28 062 397
Kulumi ümberklassifitseerimine	-	6 348 947	6 348 947
Müüdnud kulum	-	4 260	4 260
Arvestatud kulumit	-	589 402	589 402
Saldo 31.12.2003	-	6 934 089	6 934 089
Jääk 01.01.2003	1 508 870	20 306 707	21 815 577
Jääk 31.12.2003	1 417 431	19 710 877	21 128 308

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud 2003. a. 6790338.- krooni.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud 2003. a. 3147301- krooni.



Lisa 6

Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Seisuga 31.12.2002	1 524 497	27 093 529	768 883	157 334	29 544 243
Ümberklassifitseerimine		382 616	-382 616		0
Klassifitseerimine kinnis- varainvesteeringuks	-1 508 870	-26 655 654	0	0	-28 164 524
Korrigeeritud saldo 01.01.2003	15 627	820 491	386 267	157 334	1 379 719
Mahakantud			-73 614	-25 847	-99 461
Müüdnud			-12 640		-12 640
Saldo 31.12.2003	15 627	820 491	300 013	131 487	1 267 618
Kulum 31.12.2002		6 337 296	542 016	137 274	7 016 586
Ümberklassifitseerimise kulum		322 155	-322 155		0
Kinnisvarainvesteeringu kulum		-6 348 947			6 348 947
Korrigeeritud saldo 01.01.2003		310 504	219 861	137 274	667 639
Mahakantud kulum			-73 614	-25 847	-99 461
Müüdnud kulum			-12 640		-12 640
Arvestatud kulum		70 593	61 444	8 742	140 779
Kulum 31.12.2003		381 097	195 051	120 169	696 317
Korrigeeritud jääk 01.01.2003	15 627	509 987	166 406	20 060	712 080
Jääk 31.12.2003	15 627	439 394	104 962	11 318	571 301

Lisa 7

Pikaajalised laenud

Saadud AS-ist Sampo Pank laenu 3500000 krooni. Laenu tagastatud 2003. a. 2703848 krooni ja makstud intresse 173139 krooni. 2004. a. tasuda laenu 117826 krooni ja järgnevatel aastatel 425820 krooni. Laenu tasumise tähtaeg on 25. veebruar 2008. a. ja intress EUR kuue kuu EURIBOR + marginaal 4%.

Lisa 8

Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2003. a.	31.12.2002. a.
Käibemaks	4 494	0
Maksuvõlad		
Isiku tulumaks	31 956	30 683
Sotsiaalmaks	43 721	39 679
Ettevõtte tulumaks	2 213	1 599
Käibemaks	0	62 417
Töötuskindlustusmaks	1 150	1 008
Kogumispension	732	454
Kokku maksuvõlg	79 772	135 840

Lisa 9

Müügitulu

Kogu müügitulu 6790338.- krooni moodustavad renditeenused, mis on osutatud Eesti Vabariigis.

Lisa 10

Tehingud seotud osapooltega

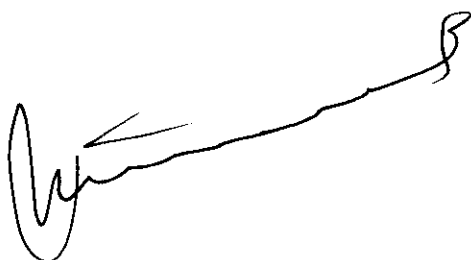
Sidusettevõttele AS Devest Pärnu osutati renditeenust 483813.- krooni eest ja tema võlgnevus 31.12.2003. a. on 58910.- krooni.

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

Lisa 11

Tagatis

Saadud pikaajalise pangalaenu jääk (31.12.2003. a. 543647 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule, asukohaga Turba 17, Pärnus. Hüpoteegi summa 3500000 krooni ja kõrvalnõudega 525000 krooni.



Lisa 12

Muud äritulud

	2003	2002
Põhivara müügikasum	467 503	0
Müükidega seotud kulud	-16 677	0
Muud tulud	38 002	39 305
Kokku	488 828	39 305

Lisa 13

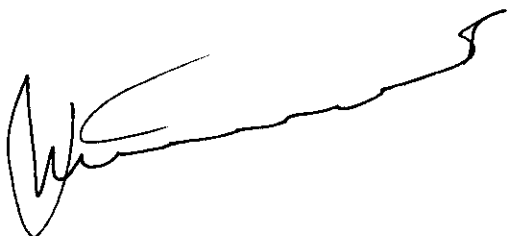
Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2003	2002
Elektrikulu	180 003	167 663
Soojus, vesi ja kanalisatsioon	114 560	89 220
Kütus	56 973	52 256
Kokku	351 536	309 139

Lisa 14

Muud tegevuskulud

	2003	2002
Remondikulud	2 186 263	1 789 137
Haldus-, kantselei- ja sidekulud	451 337	454 634
Muud kulud	503 815	389 342
Kokku	3 141 415	2 633 113



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Pärnu KEK juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jagada 2003. aasta kasum järgnevalt:

1. Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2003. a.	17 972 021
2. 2003. a. puhaskasum	1 185 135
3. Jaotuskõlbulik kasum kokku	19 157 156
4. Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks (AS § 336)	0
5. Dividendideks:	
s.h. B-aktsiatele (10%)	7 740
A-aktsiatele (30%)	386 130
6. Dividendi tulumaks	0
7. Jaotatud kasum kokku	393 870
8. Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse	18 763 286



Audiitori järeldusotsus AS Pärnu KEK aktsionäridele

Oleme kontrollinud AS Pärnu KEK 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003. aasta finantstulemuseks 1 185 135 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003 24 562 350 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pärnu KEK majandusaasta tulemit, rahavoogusid ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.

17. märtsil 2004, Tallinnas



Andres Rebane
Vannutatud audiitor

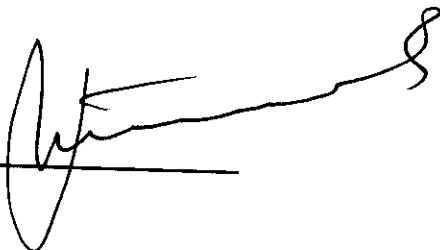
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

AS Pärnu KEK 2003. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosolekul

"08" mai 2004, allkirjastatud nõukogu ja juhatuse liikmete poolt "08" mai 2004 :

Juhatus:

Enno Viimsalu
Juhataja
(nimi ja allkiri)

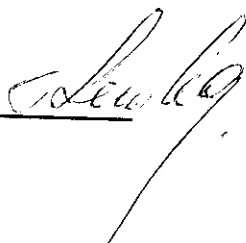


Nõukogu:

Ervin Luur
Nõukogu esimees
(nimi ja allkiri)



Toivo-Adam Lemberg
Nõukogu liige
(nimi ja allkiri)



Arnold Prints
Nõukogu liige
(nimi ja allkiri)



Aktsiaseltsi "PÄRNU KEK"

aktsionäride nimekiri, kes omavad nimeliste
aktsiatega määratud hääli üle 10 % seisuga 7. mai 2004.a.

(ÄS § 233, §334)

Jrk. nr.	Aktsionär	Aadress	Registri- kood	Aktsiate liik	Aktsia nimi- väärtus	Aktsiate nimiväärtus kokku /krooni/
1	Pärnu Kalur Holding AS	J.W.Jannseni 33 Pärnu 80010	10052469	A-aktsiad	100.- kr.	350200
2	Pärnu KEK Invest OÜ	Savi tn. 3, Pärnu 80010	10297604	A-aktsiad	100.- kr.	770000
				B-aktsiad	100.- kr.	34500