

10.05.2005

.....lk. nr. 28464
ulkoist. *Nalov*

AS Pärnu KEK

Majandusaasta aruanne 2004

Majandusaasta algus: 01.01.2004

Majandusaasta lõpp: 31.12.2004

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	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Juhatuse deklaratsioon	6
BILANSS	7
KASUMIARUANNE	9
RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvesusmeetodid ja hindamiselused	12
Lisa 1 Aktsiad ja väärtpaberid	14
Lisa 2 Sidusettevõtte aktsiad	14
Lisa 3 Portfellinvesteeringud	15
Lisa 4 Antud laenud	15
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara	17
Lisa 7 Pikaajalised laenud	17
Lisa 8 Maksud	17
Lisa 9 Müügitulu	18
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 11 Tagatis	18
Lisa 12 Muud äritulud	19
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 14 Muud tegevuskulud	19
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. majandusaasta aruandele	22

ETTEVÕTTE 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**
Männiku tee 46
11213 Tallinn

TEGEVUSARUANNE

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

Muid äritulusid saadakse paljundusbüroo teenuste osutamisest ja mittevajalike varade müügist.

2004. a. kinnitatud eelarve järgi oli kavandatud ärituludeks kokku 7300 tuh. krooni, sealhulgas tuludeks põhi-vara rendilt 6900 tuh. krooni. Tegelikult oli 2004. a. teostatud tööde ja osutatud teenuste netokäive kokku 7246,6 tuh. kr., sellest varade rentimisteenused 6790,8 tuh. krooni ja muud äritulud 455,8 tuh. kr.

AS-i Pärnu KEK põhitegevuses - varade rentimise osas - jäid äritulud eelneva majandusaasta tasemele (+0,4 tuh. kr.), kuid võrreldes eelarvega - täitmata. Renditulude eelarve jäi täitmata 109 tuh. kr. seoses mitme suhteliselt suure rendimaksuga rentniku vahetuse tõttu. Igale rendipinnale uue rentniku leidmine võtab teatud aja, samuti kulub aega uue rentnikuga kokkuleppe saavutamiseks ja pindadele vajalike parenduste tegemiseks. Näiteks jäi sel põhjusel saamata tulu 60 tuh. kr. puidutööstuse pindadelt; 41 tuh. kr. kodukaupade hulgimüüja pindadelt; 15 tuh. kr. sööklast; 13 tuh. kr. kaarhallist.

Sõlmiti ka mitmeid uusi rendilepinguid väiksematele pindadele (põhiliselt laod), kuid tulu nendelt pole eriti suur. Samuti pole märkimisväärne tulu rendihindade tõusust. Rendimäär on võimalik oluliselt tõsta vaid ruumide parendamisega (nt. Savi tn. 5 puidutööstuse pindadelt saame pärast renoveerimist renditasu 2005. a. 19 tuh. kr. kuus enam).

2005. a. on ettevõtte eelarve järgi kavandatud renditulude tõus 4,6%. Täiendavat tulu saame 144 tuh. kr. puidutööstuse ruumide rentniku vahetusega (OÜ Matek), kus investeeringud pindade parendamiseks tegid lepingu osapooled ca võrdsetes mahtudes. Vastavalt eellepetele hakkame tõenäoliselt saama täiendavat tulu renditasuna ka Ehitusmarketi II korruse pindadelt (AS Devest Pärnu). Minimaalselt oleme arvestanud tulude kasvu ka üksikute vabade pindade väljarentimisest, kahjuks puudub lahendus Rabahalli olmehoone vabade pindade osas (üksnes ARK lahkumisega II korruselt oleme kaotanud otsest renditulu 128 tuh. kr., lisaks peame kandma haldus- ja küttekulusid).

2004. a. muudest ärituludest (455,8 tuh. kr.) moodustas 387,5 tuh. kr. Turba tn. 3a asuva kinnistu (479 m²) võõrandamine AS-le EEK Trade. Kinnistu võõrandati seoses rentnike lahkumisega, mis omakorda oli tingitud pindadele juurdepääsude osalisest sulgemisest naaberkinnistu omaniku poolt.

Varade rendilepinguid oli aruandeaasta lõpu seisuga sõlmitud 62 äriettevõtte ja 9 FIE-ga.

Ärikulud kokku moodustasid 6398,9 tuh. kr., sellest kulud hoonete ja ruumide remonttöödeks 2140,6 tuh. krooni. Lisaks hädavajalikele katusekatte- ja muudele tootmisruumide põhikonstruktsioonide remonttöödele parendati järgmisi ehitisi: lõpetati endise võimla renoveerimine kaupluseks (210 tuh. kr.); ehitati ümber Rabahalli kõrvalhoone (188 tuh. kr.) AS Kulon rendipindadeks; parendati puidutööstuse pindasid (369 tuh. kr.) uutele rentikele OÜ Matek ja OÜ Master Yacht International; büroohoones Turba tn. 27 vahetati kõik aknad ja lisaks muud parendused (295 tuh. kr.); asfalteeriti teid ja laoplatse (213 tuh. kr.).

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. 2004. a. tagastati laenuandjale 117,9 tuh. kr. ja maksti intresse 30,5 tuh. kr. Aruandeaasta lõpu seisuga on pangale laenust tasuda veel 425,7 tuh. kr. Kui laenulepingu sõlmimisel oli kokkulepitud intressimäär 7,414%, siis seoses Euribori langusega on see alates 2005. a. märtsist 6,194%.

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

2004. a. märtsikuus sõlmis AS Pärnu KEK laenulepingu AS-ga EKE Invest. Selle lepingu alusel andis AS Pärnu KEK laenu 1055,4 tuh. krooni esialgse lõpptähtajaga 31.12.2005. a. ja intressimääraga 3%. Laen on sihtotstarbeline - AS EKE Invest poolt rajatava kõrghoone, Tornimäe tn. 3 Tallinnas ettevalmistustööde finantseerimiseks (laenu andsid kõik aktsionärid võrdeliselt oma osalusele aktsiakapitalis).

Finantstulusid saadi 803,3 tuh. krooni ja finantskulused oli 229,1 tuh. krooni, millest pangalaenude intressid moodustasid 30,5 tuh. kr. ja kahjum kapitaliosalusena sidusettevõttest Devest Pärnu 198,6 tuh. kr. Finantstuludest moodustas enamuse (91,2%) dividenditulu, 60,6 tuh. kr. tulud väljaantud laenu intressidest ja ÜP Likviidsusfondist.

2004. a. majandustegevuse lõpptulemusena saadi kasumit 1421,9 tuh. kr., s.o. 236,7 tuh. kr. ehk 20,0% enam kui eelneval majandusaastal.

Põhivarast soetati 2004. a. üks arvutikomplekt.

2005. a. eelarve järgi on kavandatud ärituludeks 7,2 milj. krooni, sellest rendituludena 7,1 milj. krooni, s.o. 104,6% võrreldes aruandeaastaga. Olemasolevate rendipindade parenduskuludeks on planeeritud 1,9 milj. krooni ning investeeringuteks 1,0 milj. krooni. Investeeringutest 600 tuh. kr. kulub Turba tn. 25 tootmishalli renoveerimiseks OÜ Pärnu Betoonimeistrid betoondetailide tootmise tsehhiks (projekti tasuvusaeg alla 2 a.) ja 300 tuh. kr. uute olmeruumide väljaehitamiseks endisesse metallitsehhi mitme rentniku tarbeks.

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 Keskregistris 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.

2004. a. kapitali ja aktsiate osas muudatusi ei toimunud. Seega on aruandeaasta lõpu seisuga aktsiaseltsil 12871 A-aktsiat ja 979 B-eelisaktsiat, kokku 13850 aktsiat nominaalväärtusega a'100.- krooni. Aktsionäre on kokku 88 isikut, nendest 3 juriidilist ja 85 füüsilist isikut.

7. mail 2004. a. üldkoosolekul otsustati maksta dividende eelneva majandusaasta eest A-aktsiatele 30% ja B-aktsiatele 10% nende nominaalväärtusest, kokku summas 359920.- krooni, mis on ka kõik välja makstud. Ka 2004 majandusaasta eest kavatakse maksta dividende vähemalt samal tasemel.

Käesoleva aastaaruande koostamise ajal on nõukogu kolmeliikmeline, mis on kooskõlas aktsiaseltsi põhikirjaga. Nõukogu liikmetele, nõukogu sekretärile ja aktsiaseltsi juhatajale on makstud 2004. a. töötasu 582,0 tuh. kr. Keskmine töötajate arv 2004. a. oli 10, palkade ja lisatasude kogusumma oli 893,2 tuh. kr. Endistele töötajatele on AS Pärnu KEK kui Pärnu Kooperatiivse Ehituskoondise õigusjärglane maksnud 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 majandutegevuse tulemust.

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamise kuupäeva 09.03.2005 vahemikul.

Juhatuse hinnangul on AS Pärnu KEK jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab lehekülgedel 7 kuni 19 toodud AS Pärnu KEK 2004. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

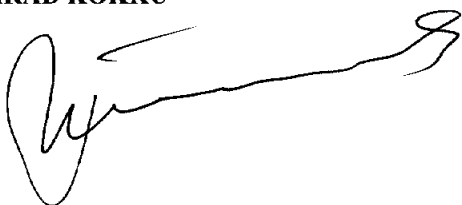
Enno Viimsalu
Juhataja
(nimi ja allkiri)



Pärnus, 09. märtsil 2005. a.

BILANSS

VARAD	LISA	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod			
Raha ja pangakontod		1 696 883	727 567
Aktsiad ja väärtpaberid			
Aktsiad ja muud väärtpaberid	1	0	0
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		325 958	700 864
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-15 189	-15 189
Nõuded ostjate vastu kokku		310 769	685 675
Mitmesugused nõuded			
Nõuded sidusettevõtja vastu	10	14 905	58 910
Muud lühiajalised nõuded	4	1 055 436	225 000
Mitmesugused nõuded kokku		1 070 341	283 910
Viitlaekumised			
Intressid		14 241	2 740
Viitlaekumised kokku		14 241	2 740
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	41 441	4 494
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		17 060	16 472
Ettemaksed kokku		58 501	20 966
Varud			
Ettemaksed tarnijatele		2 481	77 234
Varud kokku		2 481	77 234
Käibevara kokku		3 153 216	1 798 092
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtja aktsiad	2	980	174 549
Muud aktsiad ja väärtpaberid	3	890 100	890 100
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		891 080	1 064 649
Kinnisvarainvesteeringud	5	20 438 969	21 128 308
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		836 118	836 118
Masinaid ja seadmed (soetusmaksumuses)		323 318	300 013
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		131 487	131 487
Akumuleeritud põhivara kulum		-829 854	-696 317
Lõpetamata ehitus		558 458	0
Materiaalne põhivara kokku		1 019 527	571 301
Põhivara kokku		22 349 576	22 764 258
VARAD KOKKU		25 502 792	24 562 350

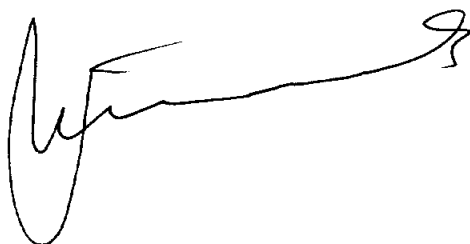


KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	LISA	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		1 860	1 860
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7	136 172	117 826
Võlakohustused kokku		138 032	119 686
Võlad tarnijatele		524 494	526 451
Maksuvõlad	8	75 176	79 772
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		301 714	287 097
Dividendivõlad		570	3 370
Muud viitvõlad		48 159	47 687
Kokku viitvõlad		350 443	338 154
Lühiajalised kohustused kokku		1 088 145	1 064 063
Pikaajalised kohustused			
Pikajalised võlakohustused			
Laenud, võlakohustused ja kapitalirendi kohustused	7	289 573	425 821
Kohustused kokku		1 377 718	1 489 884
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses		1 385 000	1 385 000
Ülekurss		2 395 180	2 395 180
Oma aktsiad		0	-26 650
Reservfond		161 780	161 780
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		18 761 236	17 972 021
Aruandeaasta kasum		1 421 878	1 185 135
Omakapital aktsiaseltsis kokku		24 125 074	23 072 466
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		25 502 792	24 562 350



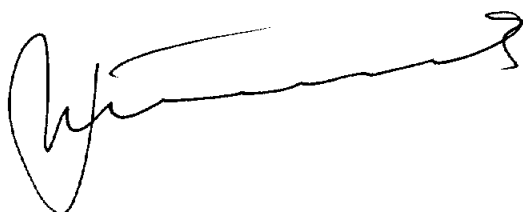
KASUMIARUANNE

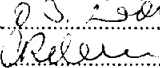
	LISA	2004	2003
Äritulud			
Müügitulu	9	6 790 768	6 790 338
Muud äritulud	12	455 791	488 828
Äritulud kokku		7 246 559	7 279 166
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-321 166	-351 536
Muud tegevuskulud	14	-3 009 824	-3 141 415
Tööjõukulud			
Palgakulu		-1 483 740	-1 496 752
Sotsiaalmaks		-529 723	-534 114
Hüvitised		-248 996	-249 010
Tööjõukulud kokku		-2 262 459	-2 279 876
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6	-713 055	-730 181
Muud ärikulud		-92 395	-80 725
Ärikulud kokku		-6 398 899	-6 583 733
Ärikasum(-kahjum)		847 660	695 433
Finantstulud ja finantskulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt		-198 569	-207 707
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		733 000	806 500
Intressikulud		-30 544	-173 877
Intressitulud		60 601	64 786
Muud finantstulud ja -kulud		9 730	0
Finantstulud ja -kulud kokku		574 218	489 702
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		1 421 878	1 185 135
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		1 421 878	1 185 135



RAHAVOOGUDE ARUANNE

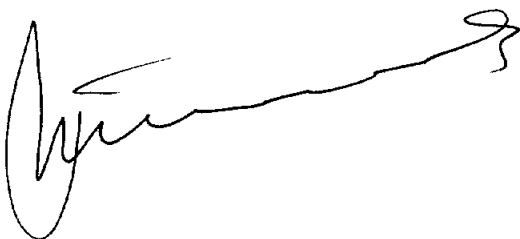
	LISA	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 421 878	1 185 135
Kapitaliosaluse kahjum	2	198 569	207 707
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon	5,6	713 055	730 181
Kasum põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist	12	-390 180	-467 503
Kasum väärtpaperite müügist (-)	1	-9 730	0
Äritegevusega seotud käibavara (v.a raha ja pangakontod) jääkide muutusest		444 628	446 821
Äritegevusega seotud lühiajaliste kohustuste muutus		8 536	189 853
Kokku rahavood äritegevusest		2 386 756	2 292 194
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laen	4	-1 055 436	0
Investeeringute soetamine	2	-27 500	0
Investeeringute müümine	1,2	12 230	0
Antud laenude tagasimaksed		225 000	90 000
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu müümine	5	500 000	565 370
Põhivara rekonstrueerimine	6	-558 458	0
Põhivara soetamine	6	-23 305	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-927 469	655 370
Rahavood finantseerimistegevusest			
Tasutud pikaajalist laenu	7	-117 901	-2 703 848
Makstud dividende		-398 720	-328 115
Müüdud oma aktsiad		26 650	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-489 971	-3 031 963
Rahavood kokku		969 316	-84 399
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		727 567	811 966
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		1 696 883	727 567
Raha ja raha ekvivalentide muutus		969 316	-84 399



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date... 12.03.2005
Allkiri/signature... 
AB Rebane, Tallinn

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
<u>Aruandeaasta kasum</u>						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
2003. aasta kasumi kandmine eelmiste perioodide kasumisse					1 185 135	-1 185 135	0
Dividendid					-395 920		-395 920
Müüdid			26 650				26 650
<u>Aruandeaasta kasum</u>						1 421 878	1 421 878
Saldo 31.12.2004	1 385 000	2 395 180	0	161 780	18 761 236	1 421 878	24 125 074



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Pärnu KEK 2004. 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.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada ja likviidsusfondi 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 realiseerimismaksumuseni. 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 tööega üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 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 10000 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.

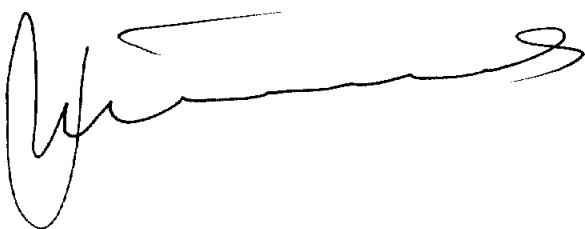
Tulude arvestamine

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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamise kuupäeva 15.03.2005 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

	31.12.2004	31.12.2003
* AS Saku AB	0	4 865
** Tamsalu TERKO	3 120	3 120

* AS Saku AB aktsiad võõrandati ülevõtmis-pakkumise teel 9730 krooni eest.

** Tamsalu TERKO aktsiad on bilansis 0 väärtusega.

Lisa 2

Sidusettevõtte aktsiad

	Aktsiate arv aasta alguses	Osalus aasta alguses	Soetatud aktsiad	Müüdud aktsiad	Aktsiate arv aasta lõpus	Osalus aasta lõpus
AS DEVEST PÄRNU	5 000	50%	25	25	5 000	50%

	Soetusmak- sumus aasta alguses	Bilansiline maksumus aasta alguses	Juurdekasv (+) kahanemine (-) kapitaliosal.	Soetatud aktsiad	Müüdud aktsiad	Bilansiline maksumus aasta lõpus	Soetus- maksumus aasta lõpus
AS DEVEST PÄRNU	300 000	174 549	-198 569	27 500	2 500	980	325 000

* AS Devest Pärnu kapitaliosaluse kahjum

1) ostuanalüüsi allahindluse amortisatsioon	29 083
2) AS-le Pärnu KEK kuuluv kahjumi osa	-227 652
	-198 569



Lisa 3

Portfellinvesteeringud

	Aktsiate arv aasta alguses	Osalus alguses	aasta lõpus	Aktsiate arv aasta lõpus	Osalus 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	Laekunud 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 laenud

Aktsiaseltsile EKE Invest laenu summa 1055436.- krooni. Seisuga 31.12.2004. a. on kajastatud lühiajalise nõudena. Laenu tasumise tähtaeg 31.12.2005. a. Laenuintress 3%.



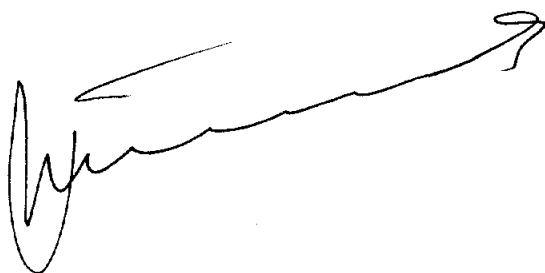
Lisa 5

Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Saldo 31.12.2003	1 417 431	26 644 966	28 062 397
Müüdnud soetusmaksumuses	-27 065	-101 966	-129 031
Saldo 31.12.2004	1 390 366	26 543 000	27 933 366
Kulumi saldo 31.12.2003	-	6 934 089	6 934 089
Kulumi ümberklassifitseerimise parandus		-19	-19
Müüdnud kulum	-	-19 210	-19 210
Arvestatud kulumit	-	579 537	579 537
Saldo 31.12.2004	-	7 494 397	7 494 397
Jääk 31.12.2003	1 417 431	19 710 877	21 128 308
Jääk 31.12.2004	1 390 366	19 048 603	20 438 969

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud 2004. a. 6790768.- krooni.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud 2004. a. 3449358.- krooni.



Lisa 6

Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
Seisuga 31.12.2003	15 627	820 491	300 013	131 487		1 267 618
Soetatud			23 305		558 458	581 763
Saldo 31.12.2004	15 627	820 491	323 318	131 487	558 458	1 849 381
Kulum 31.12.2003		381 097	195 051	120 169		696 317
Ümberklassifitseerimise kulumid parandus		15	4			19
Arvestatud kulumit		61 464	64 086	7 968		133 518
Kulum 31.12.2004		442 576	259 141	128 137		829 854
Jääk 31.12.2003	15 627	439 394	104 962	11 318		571 301
Jääk 31.12.2004	15 627	377 915	64 177	3 350	558 458	1 019 527

Lisa 7

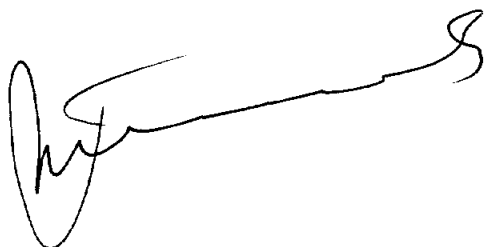
Pikaajalised laenud

AS Sampo Panga laenust tagastatud 2004. a. 117901 krooni ja makstud
intresse 30544 krooni. 2005. a. tasuda laenu 136172 krooni ja järgnevatel aastatel 289573 krooni.
Laenu tasumise tähtaeg on 25. veebruar 2008. a. ja intress EUR kuue kuu EURIBOR + marginaal 4%.

Lisa 8

Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2004. a.	31.12.2003. a.
Käibemaks	41 441	44 940
Maksuvõlad		
Isiku tulumaks	29 134	31 956
Sotsiaalmaks	42 005	43 721
Ettevõtte tulumaks	2 231	2 213
Töötuskindlustusmaks	1 070	1 150
Kogumispension	736	732
Kokku maksuvõlg	75 176	79 772



Lisa 9

Müügitulu

Kogu müügitulu 6790768.- krooni moodustavad renditeenused, mis on osutatud Eesti Vabariigis.

Lisa 10

Tehingud seotud osapooltega

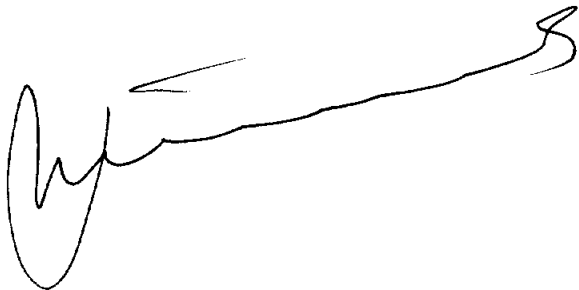
Sidusettevõttele AS Devest Pärnu osutati renditeenust 505835.- krooni eest ja tema võlgnevus 31.12.2004. a. on 14905.- krooni.

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

Lisa 11

Tagatis

Saadud pikaajalise pangalaenu (mille jääk 31.12.2004. a. 425745 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Turba 17, Pärnus. Hüpoteegi summa 3500000 krooni kõrvalnõudega 525000 krooni.



Lisa 12

Muud äritulud

	2004	2003
Põhivara ja kinnisvara investeeringu müügikasum	390 180	467 503
Müükidega seotud kulud	-2 635	-16 677
Muud tulud	68 246	38 002
Kokku	455 791	488 828

Lisa 13

Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004	2003
Elektrikulu	170 033	180 003
Soojus, vesi ja kanalisatsioon	93 999	114 560
Kütus	57 134	56 973
Kokku	321 166	351 536

Lisa 14

Muud tegevuskulud

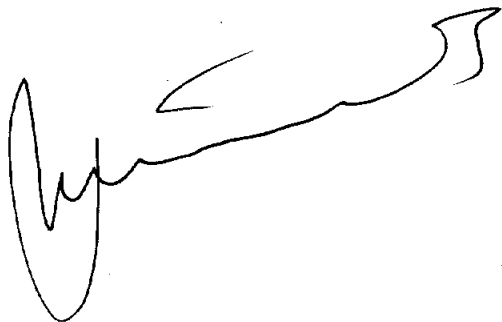
	2004	2003
Remondikulud	2 140 509	2 186 263
Haldus-, kantselei- ja sidekulud	488 400	451 337
Muud kulud	380 915	503 815
Kokku	3 009 824	3 141 415



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Pärnu KEK juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jagada 2004. aasta kasum järgnevalt:

1. Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2004. a.	18 761 236
2. 2004. a. puhaskasum	1 421 878
3. Jaotuskõlbulik kasum kokku	20 183 114
4. Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks (AS § 336)	0
5. Dividendideks:	
s.h. B-aktsiatele (10%)	9 790
A-aktsiatele (30%)	386 130
6. Dividendi tulumaks	0
7. Jaotatud kasum kokku	395 920
8. Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse	19 787 194



Audiitori järeldusotsus AS Pärnu KEK aktsionäridele

Oleme kontrollinud **AS Pärnu KEK** 31.12.2004 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 2004. aasta finantstulemuseks **1 421 878** krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004 **25 502 792** krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt **AS Pärnu KEK** majandusaasta tulemit, rahavoogusid ja finantsseisundit seisuga 31.12.2004.

10. märtsil 2005, Tallinnas



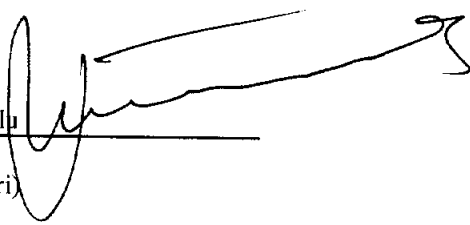
Andres Rebane
Vannutatud audiitor

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2004. majandusaasta aruandele

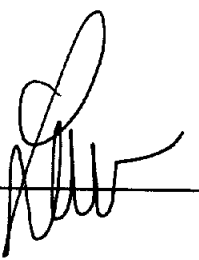
AS Pärnu KEK 2004. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosolekul

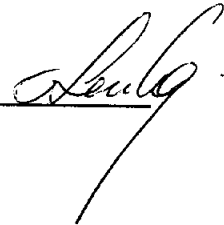
"06" *juuni* 2005, allkirjastatud nõukogu ja juhatuse liikmete poolt "06" *juuni* 2005 :

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)