

2002 AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

4.15
.....

Majandusaasta algus 01.01.2002

Majandusaasta lõpp 31.12.2002

Ettevõtte nimetus: AS J.P.Kinnisvaraarendus

Aadress: Metsakasti talu, Metsakasti küla, Viimsi vald, Harjumaa 74001

Telefon: 050 68 333
Äriregistrikood: 10425404

Juhatuse liige: Jüri Promm

Nõukogu liikmed: Peeter Eljas
Peep Promm
Merle Promm

Audiitor: Katrin Kaasik

30 -06- 2003

AS J.P.Kinnisvaraarendus
2002.a majandusaasta aruanne

AS J.P.Kinnisvaraarendus 2002.a majandusaasta aruanne koosneb järgmistest osadest:

2002.a tegevusaruanne.....	3
2002.a kasumi jaotamise ettepanek.....	3
Raamatupidamisbilanss seisuga 31.12.2002	4
Kasumiaruanne 01.01.2002-31.12.2002.....	5
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	6-7
Lisa 2. Materiaalne põhivara liikumine.....	7
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	8
Lisa 4. Omakapital aktsiaseltsis.....	8
Lisa 5. Rahavoogude aruanne.....	9
Lisa 6. Maksuvõlad ja -ettemaksud	9
Lisa 7. Neto realiseerimiskäive.....	10
Lisa 8. Saadud lühiajalised laenud.....	10
2002.a majandusaasta aruande järeldsõna ja allkirjad	11
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	
Aktsionäride nimekiri (lisatud)	
Ainuaktsionäri otsus (lisatud)	
Audiitori järeldusotsus (lisatud)	



Juhatuse liige Jüri Promm

30-06-2003

2002.a tegevusaruanne

AS J.P.Kinnisvaraarendus on kantud aktsiaseltsina Tallinna Äriregistrisse.

AS J.P.Kinnisvaraarendus põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, ruumide rent ja kinnisvara haldamine.

AS J.P.Kinnisvaraarendus juhatus koosneb 1-st liikmest ja nõukogu 3 liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele 2002.a tasusid ja soodustusi ei arvestatud. Juhatus liikme ja tegevjuhi ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud. 2002.aastal töötajaid ei olnud.

Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks 2002.aastal ei tehtud.

2002.a kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2002.a lõpul	82 788
2002.a aruandeaasta kasum	396 590
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2002.a majandusaasta aruande kinnitamist	479 378



Juhatus liige Jüri Promm

30 -06- 2003

AS J.P.Kinnisvaraarendus
Raamatupidamisbilanss seisuga 31.12.2002

AKTIVA		31.12.2002	31.12.2001
Lisad	Käibevara		
5	Raha ja pangakontod	8 943	7 005
	Nõuded ostjate vastu	441 953	452 171
6	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 932	-
	Varud	-	25 661
	Käibevara kokku	481 828	484 837
	Põhivara		
2	Maa (soetusmaksumuses)	185 796	185 796
2	Hooned (soetusmaksumuses)	1 818 418	1 360 656
2	Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	1 094 018	1 022 205
2	Akumuleeritud kulum	-735 114	-499 227
3	Tütarettevõtte aktsiad ja osad	74 868	50 341
	Muud aktsiad, osakud	-	72 000
	Materiaalne põhivara kokku	2 437 986	2 191 771
	AKTIVA KOKKU	2 919 814	2 676 608

PASSIVA		31.12.2002	31.12.2001
Lisad	Lühiajalised kohustused		
	Võlad hankijatele	239 329	314 397
6	Maksuvõlad	4	2 962
	Tagatiseta võlakohustused	1 620 000	1 827 632
	Muud võlad	141 103	8 829
	Lühiajalised kohustused kokku	2 000 436	2 153 820
	Kohustused kokku	2 000 436	2 153 820
	Aktsiakapital	400 000	400 000
	Reservkapital	40 000	40 000
	Eelmiste perioodide kasum	82 788	24 927
	Aruandeaasta kasum	396 590	57 861
4	Omakapital kokku	919 378	522 788
	PASSIVA KOKKU	2 919 814	2 676 608



Juhatuse liige Jüri Promm

30.06.2003

AS J.P.Kinnisvaraarendus
Kasumiaruanne 01.01.2002-31.12.2002

		2002	2001
Lisad	Äritulud		
7	Realiseerimise netokäive	2 344 507	1 951 246
	Äritulud kokku	2 344 507	1 951 246
	Ärikulud		
	Kaubad ja materjal, teenused	1 251 745	1 398 743
	Mitmesugused tegevuskulud	399 537	224 804
	Põhivara kulum	235 887	218 340
	Muud ärikulud	477	7 777
	Ärikulud kokku	1 887 646	1 849 664
	Ärikasum/kahjum	456 861	101 582
	Finantstulud		
	Finantstulud tütarettevõtete osakutelt	24 527	39 650
	Muud intressi- ja finantstulud	400	797
	Finantstulud kokku	24 927	40 447
	Finantskulud		
	Sidusettevõtte likvideerimisest	72 000	-
	Muud intressi- ja finantskulud	13 198	84 168
	Finantskulud	85 198	84 168
	Aruandeaasta puhaskasum	396 590	57 861



Juhatuse liige Jüri Promm

30.06.2003

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused (RS Lisa 3 p. 1)

Üldpõhimõtted

J.P.Kinnisvaraarendus AS OÜ 2002.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 1994.a kuni 2002.a Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ja soovitused. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Kasumi kirjendamiseks kasutatakse skeemi nr.1. Jälgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha rahavood

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Rahavoogude koostamisel on kasutatud kaudset meetodit. Äritegevuse rahavoogudest elimineeritakse investeerimis-ja finantseerimistegevusest tekkinud nõuete ja kohustuste muutused.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliste arvete hindamisel lähtutakse igast konkreetsest arvest eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad arved hinnatakse bilansis alla ja kantakse kuludesse, näidatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varude jäägid on kajastatud FIFO-meetodil ning hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara hulka arvatakse üldjuhul varad soetusmaksumusega alates 4 000 krooni ja kasutuseaga üle aasta. Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra. Põhivarade parendused kuuluvad kapitaliseerimisele, kui seoses nende töödega konkreetse vara omadused saavad kvalitatiivselt uue taseme või on tõestatav, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Muud põhivaradele tehtud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse perioodikuludena. Kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale üksikule põhivarale eraldi lähtudes kasulikust tööeast. Juhul, kui muudetakse kasulikku tööiga, tuuakse muutused välja lisas. Väheväärtuslikuks inventariks on üldjuhul vara, mille maksumus on alla 4 000 krooni ja mille kasutusega sõltumata maksumusest on alla aasta. Kantakse kuludesse kasutusele võtmisel.



Juhatuse liige Jüri Promm

30 -06- 2003

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002.a ja aruande juhatusele esitamise kuupäeva 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, kuuluvad avalikustamisele raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2. Materiaalne põhivara liikumine (RS Lisa 3 p. 4)

	Maa	Hooned	Masinad ja seadmed	Akumuleeritud kulum	Kokku
Aasta alguses	185 796	1 360 656	1 022 205	-499 227	2 069 430
Põhivara soetamine	-	120 000	71 813	-	191 813
Põhivara parendamine	-	337 762	-	-	337 762
Majandusaasta kulum	-	(84 074)	(151 813)	-235 887	-235 887
Aasta lõpuks	185 796	1 818 418	1 094 018	-735 114	2 363 118

Materiaalseks põhivaraks on vara, mille kasutusiga on pikem ühest aastast ning soetusmaksumus suurem kui 4000 krooni. Kasutusel on lineaarne amortisatsiooniarvutusmeetod. I grupi põhivara amortisatsiooni normiks oli 2002.aastal 6% ja II grupi põhivara amortisatsiooni normiks 10-25% aastas.



Juhatuse liige Jüri Promm

30 -06- 2003

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud (RS Lisa 3 p. 2)

Tütarettevõtte osakud	Flores Aed OÜ
Osaluse % aasta lõpus / (alguses)	75 / (75)
Soetusmaksumus aasta alguses	30 000
Bilansiline maksumus aasta alguses	50 341
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	24 527
Bilansiline maksumus aasta lõpus	74 868
Soetusmaksumus aasta lõpus	30 000

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2002	Flores Aed OÜ
Osakapital	40 000
Reservid	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	23 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 702
Omakapital kokku	99 824
Investeeriya osa omakapitalist	74 868

J.P Kinnisvaraarendus AS omandas 1999.a osaluse OÜ Flores Aed. 2002.aastal kasutati osa määramisel omakapitalist kapitaliosaluse meetodit.

Lisa 4. Omakapital aktsiaseltsis (RS Lisa 3 p. 10)

	Aktsia-Kapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 01.01.02	400 000	40 000	82 788	522 788
Aruandeaasta kasum	-	-	396 590	396 590
Omakapital 31.12.02	400 000	40 000	479 378	919 378



Juhatuse liige Jüri Promm

30 -06- 2003

Lisa 5. Rahavoogude aruanne (RS Lisa 3 p. 11)

Kaudne meetod

Rahavoog äritegevusest	2002	2001
Raha saamine		
1. Puhaskasum	396 590	57 861
2. Põhivara amortisatsioon	235 887	218 340
Kokku saamine	632 477	276 201
Raha kulutamine		
1. Käibevaradeks	4 947	147 033
2. Lühiajaliste kohustuste muutus	-153 384	-165 511
Kokku kulutamine	-148 437	-18 478
Rahavoog äritegevusest kokku	484 040	257 723
Rahavoog investeerimisest		
Raha kulutamine		
Põhivara soetamine	-529 575	-275 012
Pikaajalise finantsinvesteeringu muutus	47 473	-39 650
Rahavoog investeerimisest kokku	-482 102	-314 662
Rahavoog finantseeringutest		
Kapitalrendi pikaajalised maksed	-	-57 632
Rahavoog finantseeringutest kokku	-	-57 632
Rahavoog kokku	1 938	-114 571
Raha perioodi alguseks	7 005	121 576
Raha perioodi lõpuks	8 943	7005

Lisa 6. Maksuvõlad ja -ettemaksud (RS Lisa 3 p. 12)

Bilansis näidatud maksude ettemaks koosneb käibemaksu ettemaksust summas 30932 krooni.
Bilansis näidatud maksuvõlg koosneb maamaksu võlast summas 4 krooni.



Juhatuse liige Jüri Promm

30.06.2003

Lisa 7. Neto realiseerimiskäive (RS Lisa 3 p.13)

AS J.P.Kinnisvaraarenduse 2002.a realiseerimise netokäive jagunes järgmiselt:

Müük	118 644	5,06 %
Teenused	1 450 612	61,87 %
Rent	448 251	19,12 %
Rahvusvahelised veod	162 000	6,91 %
Turuuringud	165 000	7,04 %
Kokku	2 344 507	100 %

2002.aasta netokäibest osutati Eestis 86,05 %; Soomes 6,91 % ja USA-s 7,04 %.

Lisa 8. Saadud lühiajalised laenud

Laenu andja	Laenu jääk	Intress
Jüri Promm	1 520 000	-
Escor Trading L.L.C.	100 000	5% aastas



Juhatuses liige Jüri Promm

30 -06- 2003

Majandusaasta aruande järelsõna ja allkirjad

AS J.P.Kinnisvaraarenduse kinnitatud 2002.a majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ning raamatupidamis- ja äriseadustikus ettenähtud lisadest ja audiitori järeldusotsusest.

2002.a majandusaasta aruande kinnitas AS J.P.Kinnisvaraarenduse ainuaktsionär oma otsusega6. mail 2003.a.

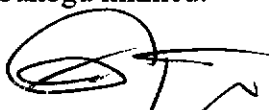
Tallinnas,6. mail 2003.a.



Juhatuse liige Jüri Promm
(isikukood 35007140267)

Nõukogu kiidab heaks juhatuse poolt koostatud aastaaruande.

Nõukogu liikmed:



N.k.liige Peeter Eljas
(isikukood 35101010268)



N.k.liige Peep Promm
(isikukood 37702250258)



N.k.liige Merle Promm
(isikukood 45303160358)

30 -06- 2003

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Tallinnas*6.mai*.....2003

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 11 toodud J.P.Kinnisvaraarendus AS 2002.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali, rahavoogusid ning majandustegevuse tulemust.

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002.a. ja aastaaruande koostamispäeva*6.mai*.....2003.a vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS J.P.Kinnisvaraarendus jätkuvalt edukalt tegutsev majandusüksus.



Juhatuse liige Jüri Promm

30.06.2003

AS J.P.Kinnisvaraarendus (reg.nr 10425404) aktsionärid

**2002.a majandusaasta aruande kinnitamise üldkoosoleku toimumise
seisuga**

Aktsionäri nimi	Aadress	Isikukood	Aktsiate arv ja nimiväärtus
Jüri Promm	Metsakasti küla, Viimsi vald, Harjumaa	35007140267	4000 aktsiat nimiväärtusega 100 kr

06. mai 2003.a



Jüri Promm

30 -06- 2003

AS J.P.KINNISVARAARENDUS (REG.KOOD 10425404)
AINUAKTSIONÄRI OTSUS NR.1/2003

Tallinnas *06. mai* 2003.a

1. Kinnitada 2002.aasta raamatupidamise aruanne, mille bilansi lõpusummaks on 2 919 814 (kaks miljonit üheksasada üheksateist tuhat kaheksasada neliteist) krooni ja kasumiaruanne, mis näitab 2002.a kasumit 396 590 (kolmsada üheksakümmend kuus tuhat viissada üheksakümmend) krooni.



Jüri Promm

Audiitori järeldusotsus AS J.P. Kinnisvaraarendus aktsionäridele

30 -06- 2003

Oleme kontrollinud AS J.P. Kinnisvaraarendus (reg.nr. 10425404, Tallinna Äriregister, aadress Metsakasti küla, Viimsi vald, Harjumaa 74001) 31.12.2002 a. lõppenud majandusaasta kohta Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt ja eesti kroonides 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 olulisemad 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 majandusaasta, mis algas 01.01.2002. ja lõppes 31.12.2002, finantstulemuseks **396 590 (kolmsada üheksakümmend kuus tuhat viissada üheksakümmend EEK kasumit ja bilansimahuks 31.12.2002 seisuga 2 919 814 (kaks miljonit üheksasada üheksateist tuhat kaheksasada neliteist) EEK**, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt majandusaasta **kasumit, rahavoogusid** ja finantsseisundit seisuga **31.12.2002.a**

05.mail 2003.a, Tallinnas

AMC AMARIS AS (reg.kood 10068803)

Vannutatud audiitor

KATRIN KAASIK

tunnistus nr.111

Aadress Tehnika 55/Roopa 23 tel.(0)6446303

