

Lääne-Viru Maakohus
registriosakond
SISSE TULNUD nr. 24851
"30."...06...2005

**AS SILMET KINNISVARA
SILLAMÄE**

2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Kesk 2 40231 Sillamäe Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10444519
Telefon:	37 39 29 102 , 37 39 29 158
Fax:	37 39 29 153
E-mail:	<u>kfinants@silmet.ee</u>
Põhitegevusala:	kinnisvara haldamine ja hooldamine
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2004-31.12.2004



Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Viitlaekumised ja ettemaksed.....	14
Lisa 2 Maksud.....	14
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 5 Immateriaalne põhivara.....	15
Lisa 6 Kapitalirent.....	16
Lisa 7 Kasutusrent.....	16
Lisa 8 Võlakohustused.....	16
Lisa 9 Viitvõlad.....	17
Lisa 10 Omakapital	17
Lisa 11 Müügitulu.....	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 13 Muud tegevuskulud	18
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	22

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

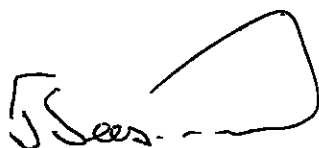
AS SILMET KINNISVARA alustas majandustegevust 1998 aasta 01.juunil. AS SILMET KINNISVARA omanikeks on AS Silmet Grupp 50 %, Kaakon Kuljetussuunitlolu OÜ 25% ja Kaakon Holding OÜ 25% osalusega aktsiakapitalis.

Aktsiaseltsi peamisteks tegevusaladeks on:

- kinnisvara haldamine, hooldamine ja vara rentimine;
- ehitus-ja remonttööde korraldamine, objektide inventariseerimine;
- üldehituslik planeerimine;
- geodeetilised mõõdistustööd, ehitusjärelvalve teostamine;
- autotransporditeenuste osutamine;
- kommunaalteenuste osutamine, territooriumi korrashoiu ja valve tagamine;
- sidetecnuste osutamine;

AS SILMET KINNISVARA osutab ja vahendab ülaltoodud teenuseid AS Silmet Grupi territooriumil töötavatele ettevõtetele ja teistele ettevõtetele. Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 31 töötajat.

Juriidiline aadress:	Kesk tänav 2 40321 Sillamäe Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10444519
Telefon:	37 39 29 102 , 37 39 29 158
Faks:	37 39 29 153
E-mail:	kfinants@silmet.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers



TEGEVUSARUANNE

2004.aastal oli ettevõtte realiseerimise netokäive 10 383 tuhat krooni, seega keskmiselt 865,0 tuhat krooni kuus. Võrreldes eelmise majandusaastaga on käive kasvanud 687 tuhat krooni. Põhilise osa, 65,9 % käibest, moodustab omavahel seotud osapoolte (AS Silmet, AS Sillamäe SEJ, AS Sillamäe Sadam, AS Sillamäe Oil Terminal ja AS Ökosil) käive. Käibe kasv on saavutatud põhiliselt AS Sillamäe Sadam osutatavate teenuste kasvu arvel. Kasvanud on ka ehitusjärelvalve, renditeenuste ja sideteenuste käive.

Võrreldes eelmise majandusaastaga on AS Silmet Kinnisvara struktuuris toimunud mõningad muudatused: vabatsooni ja laomajanduse osakond koos viie töötajaga läks üle AS-i Sillamäe Sadam koosseisu. Likviditeeritud pesumaja tegevus ning koondati 3 pesumaja töötajat. Käesoleval ajal on lisaks tegevdirektorile, finantsjuhile, juhiabile, arhivaar-personalspetsialistile struktuuris kolm osakonda: hooldusosakond 21 töötajaga, valveosakond 3 töötajaga ning kinnisvaragrupp ja 3 töötajaga.

Käesoleval majandusaastal töötasid kõik struktuuriüksused kasumiga, väljaarvatud valveosakond. Ettevõtte majandusaasta puhaskasum oli 402,694 krooni.

Kokku oli keskmine töötajate arv aruandeaastal 31 inimest, arvestatud töötasu 2 219 tuhat krooni. Tegevjuhile arvestati töötasu 300 tuhat krooni. Nõukogu liikmetele ei ole töötasu ega preemiat arvestatud.

2005 aasta töö põhisuunaks on kinnisvara haldamisega seotud teenuste suurendamine; hoone nr.147 Kesk tn.4 renoveerimine ning kontori- ja bürooruumideks kohaldamine. Renoveeritud hoone renditakse välja AS-le Sillamäe Sadam ja sadamaga seotud firmadele. Suureneb renditeenuste, hooldusteenuste, sideteenuste jt. käive. Peale sadama ehituse I järgu lõpetamist 2005 aasta III kvartalis, suurenevad laevade liikumise tagamiseks osutatavad teenused.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud AS-i Silmet Kinnisvara 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

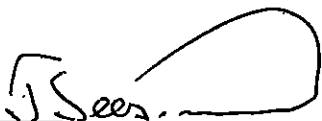
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS SILMET KINNISVARA on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Tõnis Seesmaa
juhatuse liige

Sillamäe 31.märts 2005



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KE</u>
Kuupäev/date	<u>04.04.05</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Bilanss

(kroonides)

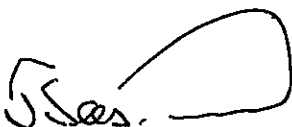
	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1,097,657	53,461
Ostjate laekumata arved		469,032	372,179
Muud nõuded	14	1,558,017	2,287,166
Viitlaekumised ja maksude ettemaksed	1	33,660	36,494
Varud		39,013	0
Käibevara kokku		3,197,379	2,749,300
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	9,552,834	0
Materiaalne põhivara	4	1,937,624	1,583,146
Immateriaalne põhivara	5	11,118	38,816
Põhivara kokku		11,501,576	1,621,962
VARAD KOKKU		14,698,955	4,371,262
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	8	120,194	224,239
Võlad tarnijatele		523,590	456,624
Muud võlad	14	30,724	351,034
Maksuvõlad	2	80,455	72,363
Viitvõlad	9	595,809	616,102
Lühiajalised kohustused kokku		1,350,772	1,720,362
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	8	353,190	430,959
Pikaajalised kohustused kokku		353,190	430,959
KOHUSTUSED KOKKU		1,703,962	2,151,321
Omakapital			
Aktiivkapital	10	600,040	600,000
Kohustuslik reservkapital		60,000	60,000
Aazio		10,372,318	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1,559,941	1,421,731
Aruandeaasta kasum		402,694	138,210
OMAKAPITAL KOKKU		12,994,993	2,219,941
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		14,698,955	4,371,262



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/Initials NE
 Kuupäev/date 04.04.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	11	10,383,062	9,696,263
Muud äritulud		5,617	25,754
Kaubad, toore, materjal, teenused	12	-5,974,464	-5,519,500
Muud tegevuskulud	13	-455,895	-543,312
Tööjõukulud			
Palgakulu		-2,219,180	-2,217,261
Sotsiaalmaks		-735,059	-716,231
Tööjõu kulud kokku		-2,954,239	-2,933,492
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3,4,5	-497,697	-507,451
Muud ärikulud		-71,396	-48,770
Ärikasum		434,987	169,492
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-29,560	-31,282
Kahjum valuutakursi muutusest		-2,732	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-32,292	-31,282
Kasum enne tulumaksustamist		402,694	138,210
Aruandeaasta puhaskasum		402,694	138,210



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of Identification only Initsiaalid/initials <u>NE</u> Kuupäev/date <u>04.04.05</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		434,987	169,492
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3,4,5	497,697	507,451
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		13,549	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		635,129	-612,763
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-265,543	63,394
Makstud intressid		-29,560	-31,282
Kokku rahavood äritegevusest		1,286,259	96,292
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	4	-66,092	-109,517
Immateriaalse põhivara soetus		0	-7,800
Materiaalse põhivara müük	4	150,868	128,571
Immateriaalse põhivara müük	5	10,250	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		95,026	11,254
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-334,357	-218,087
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-334,357	-218,087
Rahavood kokku		1,046,928	-110,541
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		53,461	164,002
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1,046,928	-110,541
Valuutakursside muutuste mõju		-2,732	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1,097,657	53,461

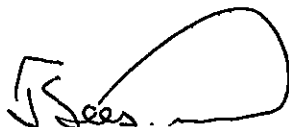


Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials NE
 Kuupäev/date 04.04.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Aazio	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	600,000	60,000	0	1,421,730	2,081,730
2003.a.puhaskasum	0	0	0	138,210	138,210
Saldo seisuga 31.12.2003	600,000	60,000	0	1,559,941	2,219,941
Mitterahaline sissemaks	40	0	10,372,318	0	10,372,358
Aruandeaasta kasum	0	0	0	402,694	402,694
Saldo seisuga 31.12.2004	600,040	60,000	10,372,318	1,962,635	12,994,993

Täpsem informatsioon aktiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupäev/date 04.04.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i SILMET KINNISVARA 2004.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 2% aastas. Maad ei amortiseerita.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	KE
Kuupäev/date	04.04.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvustatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Ehitised ja rajatised | 20-50 aastat |
| • Tootmiseseadmed | 8-12 aastat |
| • Muud masinad ja seadmed | 5-10 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 3-5 aastat |

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

F. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvustatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|---|------------|
| • Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara | 3-5 aastat |
|---|------------|

G. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialid/initials KE

Kuupäev/date 04.04.05

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

I. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 (kuni 31.12.2004 kehtis maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

J. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

K. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	KE
Kuupäev/date	01.04.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

L. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ärieadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

J. Sees.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 04.04.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 1 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Muud viitlaekumised	0	474
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 2)	33,660	36,020
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	33,660	36,494

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1,665	0	1,880
Käibemaks	33,660	0	36,020	0
Üksikisiku tulumaks	0	40,546	0	44,678
Sotsiaalmaks	0	33,205	0	20,202
Kohustuslik kogumispension	0	2,131	0	2,122
Töötuskindlustusmaks	0	2,908	0	3,481
Kokku	33,660	80,455	36,020	72,363

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	458,000	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	210,000	0
Netotulu kinnisvara rentimisest	248,000	0

Saldo seisuga 31.12.2003 0

2004.a. toimunud muudatused

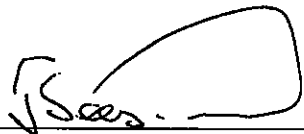
Soetused 9,600,000
Amortisatsioonikulu -47,166

Saldo seisuga 31.12.2004

Soetusmaksumus 9,600,000
Akumuleeritud kulum -47,166
Jääkmaksumus 9,552,834

2004 aastal soetati kinnistu, hoone nr.144 Kesk 1B Sillamäe, soetamismaksumusega 9,433,200 krooni ning hoonealune maa soetamismaksumusega 166,800 krooni (vt. lisa 10). Hoone amortisatsioonimääraks 2% aastas.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials KE
Kuupäev/date 04.04.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003				
Soetusmaksumus	110,639	2,210,002	892,527	3,213,168
Akumuleeritud kulum	-32,730	-1,227,728	-369,563	-1,630,021
Jääkmaksumus	77,909	982,274	522,964	1,583,146
2004.a toimunud muudatused				
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	218,634	733,345	951,979
Müük	0	-209,977	-23,338	-233,314
Mahakandmine	0	-45,790	-29,097	-74,887
Amortisatsioonikulu	-21,007	-253,592	-163,234	-437,833
Saldo seisuga 31.12.2004				
Soetusmaksumus	110,639	2,172,869	1,573,438	3,856,946
Akumuleeritud kulum	-53,737	-1,376,629	-488,955	-1,919,321
Jääkmaksumus	56,902	796,240	1,084,483	1,937,624

AS Silmet Kinnisvara rendib kapitalirendi korras sõiduautot Citroen Berlingo 1,9, turva- ja valveseadmeid ja tehnooldusmasinat Avant 520 Pluss.

Täpsem informatsioon kapitalirendile võetud varade kohta on toodud lisas 6.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara
Saldo seisuga 31.12.2003	
Soetusmaksumus	100,990
Akumuleeritud kulum	-62,174
Jääkmaksumus	38,816
2004. a toimunud muutused	
Müük	-15,000
Amortisatsioonikulu	-12,698
Saldo seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	85,990
Akumuleeritud kulum	-74,872
Jääkmaksumus	11,118

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupäev/date 04.04.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

[Handwritten signature]

Lisa 6 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	594,757	349,534	944,291
Akumuleeritud kulum	-55,000	-116,511	-171,511
Jääkmaksumus	539,757	233,023	772,780
2004.a toimunud muudatused			
Müük	- 163,118	0	-163,118
Soetamine	156,043	0	156,042
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	587,682	349,534	937,216
Akumuleeritud kulum	-135,301	-186,418	-321,719
Jääkmaksumus	452,381	163,116	615,497

Täpsem info kapitalirendi kohustuste kohta on toodud lisas 8.

Lisa 7 Kasutusrent

AS SILMET KINNISVARA on võtnud kasutusrendile joogivee jahutusseadmed ja sõidua autod

	31.12.2004	31.12.2003
Makstud kasutusrendimaksid perioodi jooksul	7,035	99,059
Järgmistel perioodidel kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	7,035	71,676
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	7,035	71,676

Lisa 8 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustused	473,384	120,194	353,190	5,2-6,2%
Kokku	473,384	120,194	353,190	

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustused	655,198	224,239	430,959	5,2-7,55%
Kokku	655,198	224,239	430,959	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.



Initsiaalide eesmärgiga ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>KE</u> Kuupäev/date <u>04.04.05</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisa 9 Viitvõlad

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	497,794	504,168
Maksude viitvõlad	84,374	91,364
Muud viitvõlad	13,641	20,570
Viitvõlad kokku	595,809	616,102

Lisa 10 Omakapital

	31.12.2004	31.12.2003
Aktsiakapital (tuhandetes kroonides)	600,040	600,000
Aktsiate arv (tk)	60,004	60,000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

2004 aastal suurendati aktsiakapitali 40 (neljakümne) krooni võrra lastes välja 4 (neli) uut 10 (kümne) kroonise nimiväärtusega nimelist aktsiat kõikidele Seltsi aktsionäridele võrdeliselt nende aktsiate nimiväärtuse summaga, st. AS-il Silmet Grupp oli õigus märkida 2 (kaks) aktsiat, Kaakon Holding OÜ-l oli õigus märkida 1 (üks) aktsia ja Kaakon Kuljetussuunitle OÜ-l oli õigus märkida 1 (üks) aktsia. Kõigi uute aktsiate eest tasus AS Silmet Grupp mitterahalise sissemaksena, mille esemeks oli AS Silmet Grupp 10,372,358 krooni suurune nõue AS Silmet Kinnisvara vastu, milline tulenes 30.augustil 2004.a. Tallinna notar Liia Aigro poolt tõestatud kinnistu müügilepingust ja asjaõiguslepingust, notari ametitoimingute raamatu registreerimisnumber 5491, mille kohaselt AS Silmet Grupp võõrandas AS-le Silmet Kinnisvara Sillamäe linnas, Kesk 1B asuva kinnistu hinnaga 9,600,000 krooni ja mida AS Silmet Kinnisvara ei tasunud AS-le Silmet Grupp ning 30.augustil 2004.a.sõlmitud kokkuleppest, mille kohaselt AS Silmet Grupp võõrandas AS-le Silmet Kinnisvara inventari hinnaga 772,358 krooni ja mida AS Silmet Kinnisvara ei tasunud AS-le Silmet Grupp. Mitterahalise sissemaks harilikuks väärtusks on AS Silmet Kinnisvara juhatus hinnanud 10,372,358 krooni. Ülekursi suuruseks märgiti 10,372,318 krooni, milline kanti aaziosse. Vt. ka lisa 3.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2004 moodustas 1,962,635 (31.detsember 2003:1,559,940) krooni.Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1.jaanuarist 2005 kaasneb sellega tulumaksukulu 24/76 (kuni 31.detsember 2004: 26/74) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1,491,603 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 471,032 krooni. Seisuga 31.detsember 2003 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1,154,356 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 405,584 krooni.

Lisa 11 Müügitulu

AS SILMET KINNISVARA müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Eesti	10,235,107	9,322,263
Venemaa	0	72,000
Soome	147,955	302,000
Müügitulu kokku	10,383,062	9,696,263



Initialised for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials UC
 Kuupäev/date 04.04.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS SILMET KINNISVARA müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Kinnisvaraga seotud teenused	6,594,474	5,890,000
Telekommunikatsiooniteenused	2,337,769	2,127,000
Pesula teenused	479,236	698,000
Transpordi teenused	267,835	368,000
Muud müügitulud	703,748	613,263
Müügitulu kokku	10,383,062	9,696,263

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004	2003
Ostetud teenused (valve, telefon, prügivedu jt.)	4,653,100	3,977,320
Elekter ja küte	678,800	836,222
Tooraine, materjal	402,900	436,558
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	149,688	154,000
Muud teenused	89,976	115,400
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	5,974,464	5,519,500

Lisa 13 Muud tegevuskulud

	2004	2003
Sõiduautode rent, tehniline hooldus, kindlustus	168,800	189,870
Erisoodustused, vastuvõtukulud	75,387	77,788
Lähetused, koolitus	22,844	41,200
Kantselei-bürookaup	34,169	39,500
Reklaam, teatmeteosed, ajalehed, ajakirjad	24,565	38,900
Scadmete rent	7,194	6,876
Varakindlustus	9,382	21,408
Muud	113,554	127,770
Muud tegevuskulud kokku	455,895	543,312

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

AS SILMET KINNISVARA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

AS SILMET KINNISVARA arvelduskontod AS-is Hansapank kuuluvad AS SILMET GRUPP kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt ei ole AS-le SILMET KINNISVARA intresse arvestatud.



Initialiseeritud ainult identifikatsiooniks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupäev/date 04.04.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

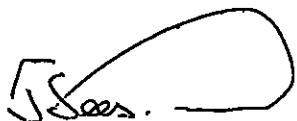
AS SILMET KINNISVARA on 2004. a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele osapooltele:

	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
AS Silmet	37,248	0	38,531	0
AS Sillamäe SEJ	377,588	0	480,627	0
Kaupade ost-müük kokku	414,836	0	519,158	0
AS Sillamäe Sadam	0	161,118		
AS Silmet Grupp (vt. lisa 10)	10,372,358	0	0	128,571
Põhivara ost-müük kokku	10,372,358	161,118	0	128,571
AS Sillamäe Oil Terminal	0	102,498	0	0
AS Silmet Grupp	236,316	13,516	240,379	14,298
AS Silmet	0	4,073,762	0	4,718,787
AS Sillamäe SEJ	76,202	1,081,350	185,637	1,195,151
AS Ökosil	0	74,618	0	75,435
AS Sillamäe Sadam	397,986	2,151,201	50,273	476,667
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	59,114	21,513	53,367	6,846
Teenuste ost-müük kokku	769,618	7,518,458	529,656	6,487,184

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
AS Silmet	479,138	1,458,941
AS Sillamäe SEJ	736,983	530,439
AS Ökosil	75,115	38,365
AS Silmet Grupp	32,267	255,067
AS Sillamäe Sadam	212,137	4,355
AS Sillamäe Oil Terminal	22,377	0
Lühiajalised nõuded kokku	1,558,017	2,287,167
AS Silmet	0	326,106
AS Sillamäe Sadam	30,724	24,928
Lühiajalised kohustused kokku	30,724	351,034

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupäev/date 04.04.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Silmet Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Silmet Kinnisvara (ettevõtte) 31. detsembril 2004 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-19 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ja 2004. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Vladimir Mironov
Vannutatud audiitor

4. aprill 2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

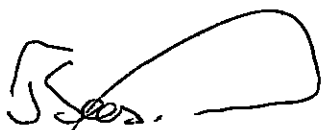
AS SILMET KINNISVARA juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2004. aasta puhaskasum summas 402,694 krooni eelmiste aastate jaotamata kasumi arvele.

JS es.

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

AS SILMET KINNISVARA 2003. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt
..... otsusega, allkirjastamine

Tõnis Seesmaa
Juhatus liige



Tiit Vähi
Nõukogu liige



Andrey Katkov
Nõukogu liige



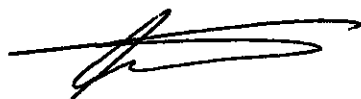
Mehis Pilv
Nõukogu liige



Evgeny Malov
Nõukogu liige



Avo Annus
Nõukogu liige



Vitaly Ivanov
Nõukogu liige



AS SILMET KINNISVARA

**05. APRILLIL 2005.a.
AKTSIONÄRIDE
KORRALISEL ÜLDKOOSOLEKUL
OSALEVATE**

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

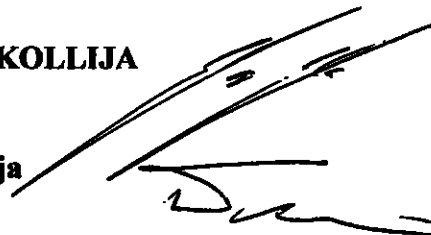
1. **AS Silmet Grupp** (registrikood 10228997, asukoht Kesk 2, 40231 Sillamäe) osalus aktsiakapitalis 50%, aktsiad omandatud 1997.a.
 - 1.1. aktsiatest tulenev hääle arv – **30 002** (kolmkümmend tuhat kaks)
 - 1.2. esindaja – **TIIT VÄHI**, juhatuse liige
2. **Kaakon Kuljetussuunnittelu OÜ** (registrikood 10941442, asukoht Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn) osalus aktsiakapitalis 25%, aktsiad omandatud 2004.a.
 - 2.1. aktsiatest tulenev hääle arv – **15 001** (viisteist tuhat üks)
 - 2.2. esindaja – **MARTIN-PETER KASK**, juhatuse liige
3. **Kaakon Holding OÜ** (registrikood 10947580, asukoht Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn) osalus aktsiakapitalis 25%, aktsiad omandatud 2004.a.
 - 3.1. aktsiatest tulenev hääle arv – **15 001** (viisteist tuhat üks)
 - 3.2. esindaja – **MARTIN-PETER KASK**, juhatuse liige

KOOSOLEKU JUHATAJA



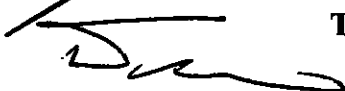
TIIT VÄHI

KOOSOLEKU PROTOKOLLIJA



ELAR EHA

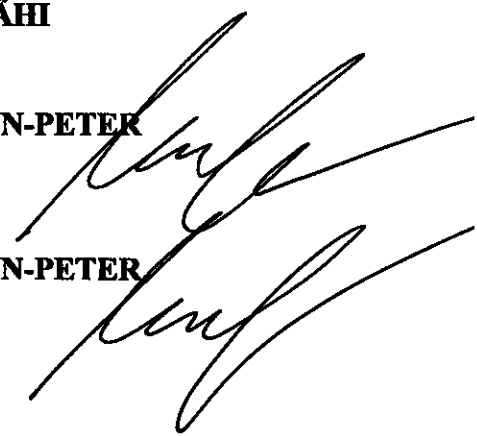
AS Silmet Grupp esindaja



TIIT VÄHI

Kaakon Kuljetussuunnittelu OÜ esindaja

**MARTIN-PETER
KASK**



Kaakon Holding OÜ esindaja

**MARTIN-PETER
KASK**



AS SILMET KINNISVARA
AKTSIONÄRIDE
KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU
PROTOKOLL /05.04.2005/

Aktsiaseltsi nimi ja asukoht: AS Silmet Kinnisvara, Sillamäe linn
Koosoleku toimumise aeg: 05. aprill 2005.a.
Koosoleku toimumise koht: Narva-Jõesuu
Koosolekust võtsid osa: AS-i Silmet Kinnisvara aktsionär AS Silmet Grupp (osalus aktsiakapitalis 50%) juhatuse liikme Tiit Vähi isikus, Kaakon Kuljetussuunnittelu OÜ (osalus aktsiakapitalis 25%) juhatuse liikme Martin-Peter Kask isikus ja Kaakon Holding OÜ (osalus aktsiakapitalis 25%) juhatuse liikme Martin-Peter Kask isikus, kelle häältega oli esindatud 100% AS-i Silmet Kinnisvara aktsiate üldarvust.
Koosolekul viibisid: Elar Eha

Üldkoosoleku avas Tiit Vähi, kes tegi ettepaneku valida koosoleku juhatajaks Tiit Vähi ja protokollijaks Elar Eha.

O t s u s t a t i:

Valida koosoleku juhatajaks Tiit Vähi ja protokollijaks Elar Eha.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Tulenevalt äriseadustiku paragrahvist 296 on aktsionäride üldkoosolek, mille kokkukutsumisel ei ole järgitud seaduses sätestatud või põhikirjaga kehtestatud nõudeid, õigustatud otsuseid vastu võtma üksnes siis, kui üldkoosolekul osalevad või on esindatud kõik aktsionärid. Koosolek vastab eelnimetatud aktsionäride 100%-lise osaluse nõudele. Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada üldkoosoleku pädevust otsuste vastuvõtmiseks.

O t s u s t a t i:

1. Kinnitada üldkoosoleku pädevust otsuste vastuvõtmiseks.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada aktsionäride erakorralise üldkoosoleku päevakord ning asuda selle arutamise juurde.

Päevakord kinnitati ühehäälselt.

Päevakord:

1. Seltsi 2004.a. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine.
2. Seltsi 2005.a. majandusaasta audiitorite nimetamine.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada Seltsi 2004.a. majandusaasta auditeeritud aruanne ning nõustuda Seltsi juhatuse ettepanekuga kasumi jaotamiseks. Nimetatud ettepaneku kohaselt oli reservkapitali ja teistesse reservidesse tehtavate eraldiste suuruseks 0 (null) krooni, aktsionäride vahel jaotatava kasumiosa suuruseks 0 (null) krooni ja kanda 2004.a. puhaskasum summas 402 694 (nelisada kaks tuhat kuussada üheksakümmend neli) krooni jaotamata kasumi arvele.

O t s u s t a t i:

- 1.1 Kinnitada Seltsi 2004.a. auditeeritud majandusaasta aruanne.
- 1.2 Jaotada kasum järgmiselt:
 - 1.2.1. eraldised reservkapitali 0 (null) krooni;
 - 1.2.2. eraldised teistesse reservidesse 0 (null) krooni;
 - 1.2.3. aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa 0 (null) krooni;
 - 1.2.4. kanda 2004.a. puhaskasum summas 402 694 (nelisada kaks tuhat kuussada üheksakümmend neli) krooni jaotamata kasumi arvele.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku määrata Seltsi 2005.a. majandusaasta audiitorite arvuks 1 (üks) ja nimetada audiitoriks Urmas Kaarlep AS-ist Pricewaterhouse Coopers.

Otsustati:

- 2.1. Määrata Seltsi 2005.a. majandusaasta audiitorite arvuks 1 (üks).
- 2.2. Nimetada audiitoriks Urmas Kaarlep (isikukood: 36207100228, audiitori litsents nr. 53, AS Pricewaterhouse Coopers).

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Seoses asjaoluga, et Seltsi aktsionäride korralise üldkoosoleku päevakord oli ammendatud, tegi koosoleku juhataja ettepaneku lugeda aktsionäride korraline üldkoosolek lõppenuks. Nimetatud ettepaneku poolt hääletasid kõik aktsionärid.

O t s u s t a t i:

Lugeda Seltsi aktsionäride korraline üldkoosolek lõppenuks.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

KOOSOLEKU JUHATAJA



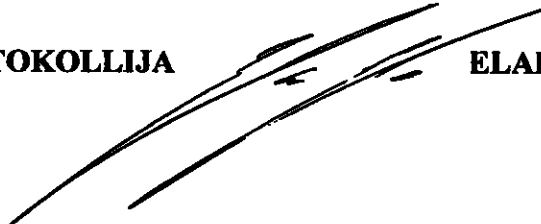
TIIT VÄHI

**Kaakon Kuljetussuunnittelu OÜ ja
Kaakon Holding OÜ esindaja**

**MARTIN-PETER
KASK**



KOOSOLEKU PROTOKOLLIJA



ELAR EHA