

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2005

196K- 45025



Majandusaasata aruanne 2004

AS Kesk-Eesti Ärikeskus põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine

Ärinimi:	AS Kesk-Eesti Ärikeskus
Äriregistri kood:	10565217
Aadress:	Aia 1 48306, Jõgeva linn
Telefon:	5082631
Majandusaasta algus:	01.01.2004
Majandusaasta lõpp:	31.12.2004
Tegevjuht	Andres Aaboja
Audiitor	Lii Simmo

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aasta aruandest.

Aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek ja aktsionäride nimekiri

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

27-06-2005

Sisukord

.....

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Aastaruande lisad.....	8
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamismeetodid	8,9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	9
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed.....	9
Lisa 4 Varud.....	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Põhivara.....	11
Lisa 7 Pangalaenud.....	11,12
Lisa 8 Maksud.....	12
Lisa 9 Viitvõlad.....	12
Lisa 10 Müügitulu.....	13
Lisa 11 Muud äritulud.....	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal.....	13
Lisa 13 Kasutusrent.....	14
Lisa 14 Muud ärikulud.....	14
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega.....	14,15
Lisa 15 Tingimuslik tulumaksukohustus	15
Audiitori järeldusotsus.....	16
Kasumi jaotamise ettepanek.....	17
Juhatuse ja nõukogu allkirjad.....	18
Aktsionäride nimekiri.....	19

27-06-2005

Tegevusaruanne

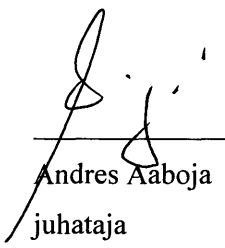
.....

AS Kesk-Eesti Ärikeskus põhitegevusala on kinnisvara haldamine. Firma on loodud hoone Aia 1 haldamiseks. 2004. aastal suuri ümberehitusi ei tehtud, ehituslik investeering kokku 433 640 krooni.

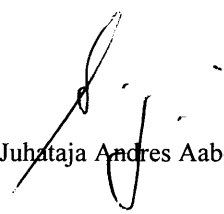
Tegeldi rentnikega: hoiti ruumide täituvust ja tegeldi võlgnikega.

2004. a. korrastati ärihoone ümbrust, välja ehitati parkimiskohad ja kõnniteed, et tagada klientidele parem juurdepääs hoonele. 2005. a. jätkub akende vahetus ja fassaadi remont.

Ettevõttes on tööle vormistatud raamatupidaja, kelle palk koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksuga moodustub 21 405 krooni, juhatajale pole palka makstud.



Andres Aaboja
juhataja



Juhataja Andres Aaboja

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

27-06-2005

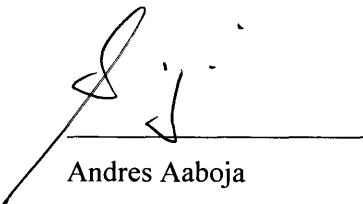
RAAMATUPIDAMISE AASTARUANNE

.....

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

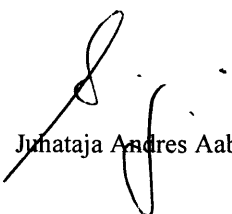
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Kesk-Eesti Ärikeskus finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 01.06.2005.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Kesk-Eesti Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Andres Aaboja

juhataja

06.05
.....2005.a



Juhataja Andres Aaboja

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

27-06-2005

BILANSS

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	807 604	541 840	1
Nõuded ostjate vastu	202 814	186 273	2
Viitlaekumised	1 476	1 068	3
Ettemaksed	4 950	49 355	3
Varud	48 560	48 560	4
Käibevara kokku	1 065 404	827 096	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	366 891	300 078	5
Materiaalne põhivara	4 791 149	4 565 563	6
Põhivara kokku	5 158 040	4 865 641	
VARAD KOKKU	6 223 444	5 692 737	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	553 848	553 848	7
Võlad tarnijatele	59 250	89 821	
Maksuvõlad	20 014	3 553	8
Viitvõlad	938	780	9
Lühiajalised kohustused kokku	634 050	648 002	
Pikaajalised kohustused	738 456	1 292 305	7
Kohustused kokku	1 372 506	1 940 307	
Omakapital			
Aksiakapital või osakapital	1 150 000	1 150 000	
Kohustuslik reservkapital	115 000	115 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 487 430	1 558 586	
Aruandeaasta kasum	1 098 508	928 844	
Omakapital kokku	4 850 938	3 752 430	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	6 223 444	5 692 737	

Juhataja Andres Aaboja

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

27-06-2005

KASUMIARUANNE

(skeem 1, kroonides)

	2004.a.	2003.a.	Lisa nr.
Müügitulu	2 108 591	1 937 990	10
Muud äritulud	18 004	9 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	710 559	671 669	12
Mitmesugused tegevuskulud	41 932	169 500	13
Tööjõu kulud			
a) palgakulu	16 037	13 974	
b) sotsiaalmaksud	5 290	4 611	
c) töötuskindlustusmaks	78	70	
Kokku tööjõu kulu	21 405	18 655	
Põhivara kulum	208 054	72 976	6
Muud ärikulud	23 380	19 706	14
Ärikulud kokku	1 005 330	952 506	
Ärikasum (-kahjum)	1 121 265	994 484	
Finantstulud ja -kulud			
a) kasum tütarettevõtete aktsiatelt	66813	55887	
b) intressikulud	-91046	-122675	
c) muud finantstulud ja -kulud	1476	1148	
Finantstulud ja -kulud kokku	-22757	-65640	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	1 098 508	928 844	

Juhataja Andres Aaboja

27-06-2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kaudne meetod)

.....

	2004	2003.a.	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	1 098 508	928 844	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuste langus	208 054	72 976	6
Kapitaliosaluse kasum	-66 813	-55 887	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 750	424 149	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	29 253	-976 892	
Kokku rahavood äritegevusest	1 253 252	393 190	
Rahavood investeerimistegevusest			
Makstud ehitustööde eest	-433 640	-1 021 729	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-433 640	-1 021 729	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 600 000	
Laenude tagasimaksed	-553 848	-553 848	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-553 848	1 046 152	
 Rahavood kokku	 265 764	 417 613	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	541 840	124 227	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	265 764	417 613	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	807 604	541 840	

Juhataja Andres Aaboja

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

27-06-2005

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002.	1 150 000	103 000	1 570 586	2 823 586
Aruandeperioodi puhaskasum			928 844	928 844
Reservkapitali suurendamine		12 000	-12 000	
Saldo 31.12.2003.	1 150 000	115 000	2 487 430	3 752 430
Aruandeperioodi puhaskasum			1 098 508	1 098 508
Saldo 31.12.2004.	1 150 000	115 000	3 565 938	4 850 938

Aktiaseltsi aktiakapital koosneb 1 150 nimelisest aktsiast, nimiväärtusega 1 000 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Aastaaruanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**Üldpõhimõtted**

AS Kesk-Eesti Ärikeskus raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja heast raamatupidamistavast.

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2004.a. ja lõppes 31.detsember 2004.a.

Raamatupidamise aastaaruanne arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Aruanne on koostatud kapitaliosaluse meetodil, kus tüürettevõtete omakapital kajastatakse pikaajalise finantsinvesteeringuna.

Ostjatelt laekumata arvete hindamine

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Juhataja Andres Aaboja

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

Kohustused

Materiaalselt fikseeritavad ja teadaolevad kohustused on kajastatud bilansis.

27-06-2005

.....

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS-l Kesk-Eesti Ärikeskus on tekkinud summale nõudeõigus.

Lisa 1 Raha ja panga kontod

	31.12.2004	31.12.2003
Pangakontod	807 604	541 840

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved kokku	220 868	186 273
Ebatõenäolislt laekuvad arved	-18 054	0
Kokku	202 814	186 273

Seisuga 31.12.2004 laekumata arvetest tähtaeg saabumata summas 210 074 krooni, laekumine hilinenud kuni 30 päeva summas 15 066, laekumine hilinenud kuni 90 päeva 9 027 krooni, laekumine hilinenud üle 90 päeva summas 1767 krooni

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Intressid	1 476	1 068
Tulevaste perioodide kulud	4 950	6 148
Käibemaksu ettemaks	0	43 207
Kokku	6 426	50 423

Juhataja Andres Aaboja

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

Lisa 4 Varud

	31.12.2004	31.12.2003
Väheväärtuslik vara (kohviku sisustus)	48 560	48 560

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

2001.a. jaanuaris asutati tütarettevõtte Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ osakapitaliga 40000 krooni, rahalise sissemaksena. Tütarettevõtte põhitegevus on kinnisvara haldamine

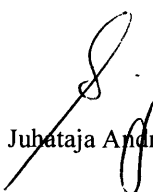
Tütarettevõtte

Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ

Osaluse % 31.12.2003	100
Osaluse % 31.12.2004	100
Soetusmaksumus aasta alguses	40 000
Bilansiline maksumus aasta alguses	300 078
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	66 813
Bilansiline maksumus aasta lõpus	366 891
Soetusmaksumus aasta lõpus	40 000
Tütarettevõtte omakapital 31.12.2004	366 891

Tütarettevõtte omakapitali koosseis

Ettevõtte nimi	Omakapital kokku	Osakapital	Reservkapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum
Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ	366 891	40 000	4 000	256 078	66 813


Juhataja Andres Aaboja

27-06-2005

Lisa 6 Põhivara

.....

ASle Kesk-Eesti Ärikeskus kuulub hoone aadressil Aia 1, Jõgeva linn. 2002.aastal tehti selles hoones ehitus-remonttöid summas 2 132 425 krooni eest, 2003 aastal summas 1 021 729 krooni eest ja 2004 aastal 433 640 krooni eest. Remonttööd on lisatud põhivara maksumusele, sest nende tulemusena suurenes katusealune pind 1152 m² ja kasvas hoone tulutoomise potentsiaal Amortisatsiooni arvutatakse lineaarsel meetodil 5% aastas.

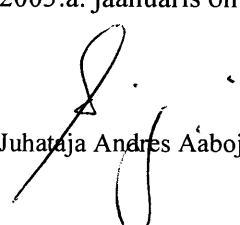
	Hoone	Teed ja platsid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	4 978 564		4 978 564
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	413 001		413 001
Jääkmaksumus 31.12.2003	4 565 563		4 565 563
Parendused perioodi jooksul	338 984		338 984
Soetamine		94 656	94 656
Amortisatsioonikulu	202 532	5 522	208 054
Soetusmaksumus 31.12.2004	5 317 548	94 656	5 412 204
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	615 533	5 522	621 055
Jääkmaksumus 31.12.2004	4 702 015	89 134	4 791 149

Lisa 7 Pangalaenud

Aprillis 2002.a. sõlmiti Eesti Ühis pangaga laenuleping nr. 5500060760210, mille kohaselt pank annab laenu 2 400 000 krooni hoone, asukohaga Aia 1, Jõgeva juurdeehituseks. 2002.aastal võeti välja 800 000 krooni. Laenu tagastamine toimub maksegraafiku alusel alates 24.01.2003 kuni 24.04.

2007.a. Intressi määr: 6 kuu euribor + 3,5% aastas. 2004.a. makstakse tagasi 553 848 krooni. Laenu tagatiseks on pandileping, pandi ese: büroohoone, asukohaga Aia 1, Jõgeva linn ning käendusleping, käendajaks emaettevõtte Cobra Grupp AS, käenduse ulatus 500 000 krooni.

2003.a. jaanuaris on välja võetud ülejäänud laenulimiit 1 600 000 krooni.



Juhataja Andres Aaboja

27-06-2005

AS Kesk-Eesti Ärikeskus
Majandusaasta aruanne 2004

Lepingu	Saldo	Maksetähtaeg...	Maksed...	Maksed	Intressi
summa	31.12.2004		2004.a.	järgnevatel	määr
				aastatel	
Pangalaen	2 400 000	1 292 305	24.04.2007.	553 848	738 456
					6 kuu euribor +3,5 %

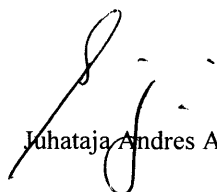
Lisa 8 Maksud

	31.12.2004	31.12.2003		
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	17 793			43 207
Kinnipeetud tulumaks	894		800	
Sotsiaalmaks	1 200		1 939	
Ettevõtte tulumaks	0		703	
Töötuskindlustusmakse	54		47	
Pensionikindlustusmakse	73		64	
Kokku	20 014		3 553	43 207

Maksuvõlgadena on arvestatud töötasudelt kinnipeetud ja arvestatud maksud, mille maksmise tähtaeg ei ole veel saabunud.

Lisa 9 Viitvõlad

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	914	775
Muud viitvõlad	24	5
Kokku	938	780


Juhataja Andres Aaboja

Lisa 10 Müügitulu

	2004	2003 27-06-2005
Kinnisvara rentimine	2 108 591	1 937 990.....

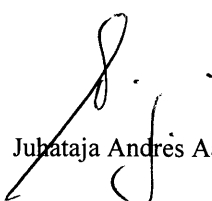
Kogu realiseerimine toimus Eesti Vabariiki

Lisa 11 Muud äritulud

	2004	2003
Messitoetus	18 000	9 000
Muud	4	0
Kokku	18 004	9 000

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004	2003
Tooraine ja materjal	24 662	78 115
Elektrienergia	342 816	330 992
Ruumide küte	91 067	139 494
Kommunaalteenused	48 375	48 382
Tellitud teenustööd	46 435	49 189
Muud teenused	78 778	32
Jooksev remont	78 426	0
Kokku	710 559	671 669


Juhataja Andres Aaboja

Lisa 13 Kasutusrent

27-06-2005

Kasutusrendi makseid on aruandeaasta kasumiaruandes kajastatud kogusummas 16413 krooni.

Kasutusrenti maksti sõiduauto Nissan Primera 1,8 Elegance eest Ühisliisingule. Kasutusrendi leping lõppes 20.04.2004.a.

Lisa 14 Muud ärikulud

	2004	2003
Kesk-Eesti messi kulud	17 000	2 705
Erisoodustuste sotsiaalmaks	3 568	9 191
Erisoodustuste tulumaks	2 812	7 810
Kokku	23 380	19 706

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

AS Kesk-Eesti Ärikeskus seotud osapooled, kellega 2004.a. tehinguid tehti ,on:

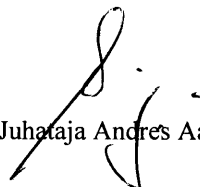
Emaettevõte: Cobra Grupp AS

Tütarettevõte: Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ

Panther Teemaja OÜ juhataja on Cobra Grupp AS aktsionär Aivar Kokk`a lähisugulane

AS Kesk-Eesti Ärikeskus on 2004. a ostnud kaupu ja saanud teenuseid järgmiselt:

	2004		2003	
	Ostud (emalt)	Müügid	Ostud (emalt)	Müügid
Cobra Grupp AS (ema müüjana)	458 898	-	1 045 578	-


Juhataja Andres Aaboja

Emaettevõtte poolt müüdud teenus on ehitustööd Ärikeskuse hoones 338 984 krooni, materjalide müük 25258 krooni. Teenuste ja materjalide müügihinnad on tavalised turul käibivad hinnad ning sama maksumusega oleks olnud võimalik osta seda kaupa (teenust) ka teistelt müüjatelt.

Panther Teemaja OÜ on Kesk-Eesti Ärikeskuselt ostnud 25 368 krooni eest kommunaalteenuseid.

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised nõuded (Panther Teemaja OÜ)	2 558	2 281

Lisa 16 Tingimuslik tulumaksukohustus

Kesk-Eesti Ärikeskus AS jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 3 585 938 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasum väljamaksmisel dividendidena, on 860 625 krooni. Seega oleks netodividendidena võimalik välja maksta 2 725 313 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2004. a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotamiskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2004.a.

27-06-2005

.....

Audiitori järeldusotsus Kesk-Eesti Ärikeskus AS aktsionäridele

Olen auditeerinud Kesk-Eesti Ärikeskus AS 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Sooritatud audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna. Arvan, et mu sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004 bilansimahuks 6 223 444 krooni ja finants-tulemuseks 1 098 508 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Kesk-Eesti Ärikeskus AS majandusaasta tulemit ja rahavoogusid ning finantsseisundit seisuga 31.12.2004.

Jõgeval, 09.juunil 2005.a.



Lii Simmo
Vannutatud audiitor
tunnistus nr.351

27-06-2005

JUHATUSE ETTEPANEK KASUMI JAOTAMISEKS

.....

Asi Kesk-Eesti Ärikeskus vaba kasum on 31.12.2004 järgmine

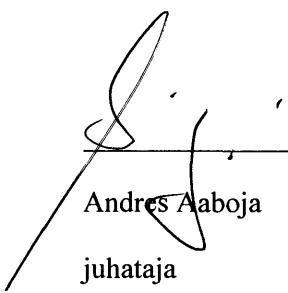
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 487 430
-------------------------------------	-----------

Kasum aruandeaasta majandustegevuses	1 098 508
--------------------------------------	-----------

Kokku jaotamata kasum	3 585 938
-----------------------	-----------

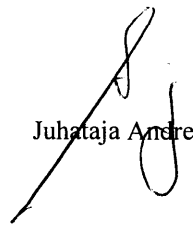
Juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba kasum alljärgnevalt:

Jätta jaotamata kasumi jääki	3 585 938
------------------------------	-----------



Andres Aaboja

juhataja



Juhataja Andres Aaboja

27-06-2005

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele

.....

Juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatusel koostatud aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järelootusest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud

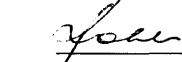
Andres Aaboja

juhataja

 06.06.2005

Ülle Kokk

nõukogu esimees

 06.06.2005

Märt Mägi

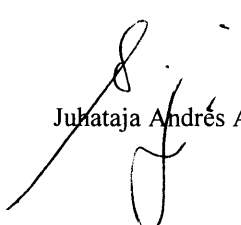
nõukogu liige

 06.06.2005

Marina Mägi

nõukogu liige

 06.06.2005


Juhataja Andrés Aaboja

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

27-06-2005

Lisa 2004. majandusaasta aruande juurde

Aktsionäride nimekiri.

.....

Cobra Grupp AS 10388577 Siimusti alevik, Jõgevamaa

650 aktsiat, nimiväärtusega 1000 kr. 650 häält

Silvenoinen OÜ 10181511 Alveri 6, Jõgeva linn

500 aktsiat, nimiväärtusega 1000 kr. 500 häält

Juhataja Andres Aaboja