

KONTROLLITUD

Tallinna Linnakohus
Registrikeskond
SISSE TULNUD

29 -06- 2004

P-16

Anne MAZURENKO

2003 AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE J.P.Kinnisvaraarendus AS

Majandusaasta algus 01.01.2003

Majandusaasta lõpp 31.12.2003

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

Telefon: 53 6833

Äriregistrikood: 10425404

Juhatuse liige: Jüri Promm

Nõukogu liikmed: Peeter Eljas
Peep Promm
Merle Promm

Audiitor: Katrin Kaasik

15. 06. 04. *LA*

29-06-2004

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Omakapitali muutuse aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	7
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	8
Lisa 1. Materiaalse põhivara liikumine.....	9
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud.....	9
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4. Maksuvõlad.....	10
Lisa 5. Müügitulu.....	10
Lisa 6. Saadud lühiajalised laenud.....	11
Lisa 7. Tehnigud seotud osapooltega	11
Lisa 8. Kasutusrent.....	11
Majandusaasta aruande allkirjad.....	12
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek (lisatud)	
Aktsionäri andmed (lisatud)	
Ainuaktsionäri otsus (lisatud)	
Audiitori järeldusotsus (lisatud)	



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

Tegevusaruanne

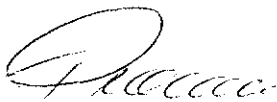
AS J.P.Kinnisvaraarendus on kantud aktsiaseltsina Tallinna Äriregistrisse.

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 2003.a tasusid ja soodustusi ei arvestatud. Juhatus liikme ja tegevjuhi ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

2003.aastal töötajaid ei olnud.

Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks 2003.aastal ei tehtud.



Juhatus liige Jüri Promm

15.06.04

Juhatuse deklaratsioon

AS J.P.Kinnisvaraarendus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2003.a ja aastaaruande koostamispäeva 17. juuni 2004.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 tegutsev majandustüksus.

Juhatus kinnitab 2003.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas 17. juuni 2004.a



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

SISSE TULU

29-06-2004

Bilanss (seisuga 31.12.2003)

AKTIVA		31.12.2003	31.12.2002
Lisad	Käibevara		
	Raha ja pangakontod	140 732	8 943
	Nõuded ostjate vastu	211 681	441 953
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	-	30 932
	Muud ettemakstud tulevaste per. kulud	5 803	-
	Käibevara kokku	358 216	481 828
	Põhivara		
2	Kinnisvarainvesteeringud	1 584 320	-
1	Materiaalne põhivara		
	Maa (soetusmaksumuses)	-	185 796
	Hooned (soetusmaksumuses)	-	1 818 418
	Masinate ja seadmed (soetusmaksumuses)	1 200 857	1 094 018
	Akumuleeritud kulum	-562 917	-735 114
3	Tütaretevõtte aktsiad ja osad	241 487	74 868
	Materiaalne põhivara kokku	2 463 747	2 437 986
	AKTIVA KOKKU	2 821 963	2 919 814

PASSIVA		31.12.2003	31.12.2002
Lisad	Lühiajalised kohustused		
	Võlad hankijatele	6 649	239 329
4	Maksuvõlad	35 904	4
6	Lühiajalised laenud	1 320 000	1 620 000
	Muud võlad	1 133	141 103
	Lühiajalised kohustused kokku	1 363 686	2 000 436
	Kohustused kokku	1 363 686	2 000 436
	Aktsiakapital	400 000	400 000
	Reservkapital	40 000	40 000
	Eelmiste perioodide kasum	479 378	82 788
	Aruandeperioodi kasum	538 899	396 590
	Omakapital kokku	1 458 277	919 378
	PASSIVA KOKKU	2 821 963	2 919 814



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

29-06-2004

Kasumiaruanne (01.01.2003-31.12.2003 skeem 1)

		2003.a	2002.a
Lisad	Äritulud		
5	Realiseerimise netokäive	2 080 823	2 344 507
	Muud äritulud	4 603	-
	Äritulud kokku	2 085 426	2 344 507
	Ärikulud		
	Kaubad ja materjal, teenused	1 167 648	1 251 745
	Mitmesugused tegevuskulud	267 437	399 537
	Põhivara kulum	275 032	235 887
	Muud ärikulud	60	477
	Ärikulud kokku	1 710 177	1 887 646
	Ärikasum/kahjum	375 249	456 861
	Finantstulud		
	Finantstulud tütarettevõtete osakutelt	166 619	24 527
	Muud intressi- ja finantstulud	147	400
	Finantstulud kokku	166 766	24 927
	Finantskulud		
	Sidusettevõtte likvideerimisest	-	72 000
	Muud intressi- ja finantskulud	3 116	13 198
	Finantskulud	3 116	85 198
	Aruandeperioodi puhaskasum	538 899	396 590



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

Omakapitali muutuse aruanne

29-06-2004

	Aktsia- Kapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.01	400 000	40 000	82 788	522 788
2002.a kasum	-	-	396 590	396 590
Seisuga 31.12.02	400 000	40 000	479 378	919 378
2003.a kasum	-	-	538 899	538 899
Seisuga 31.12.03	400 000	40 000	1 018 277	1 458 277

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)

	2003.a	2002.a
Rahavoog äritegevusest		
Ärikasum	375 249	456 861
Põhivara amortisatsioon	275 032	235 887
Nõuded ostjate vastu	230 272	10 218
Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	66 832	-33 890
Varud	-	25 661
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-5 803	-
Võlad Hankijatele	-232 680	-75 068
Muud võlad	-139 970	132 274
Intressimaksed	-3 116	-13 198
Rahavoog äritegevusest kokku	565 816	738 745
Rahavoog investeerimisest		
Põhivara soetamine	-134 174	-529 575
Intresside laekumine	147	400
Rahavoog investeerimisest kokku	-134 027	-529 175
Rahavoog finantseeringutest		
Saadud laenud	300 000	50 000
Laenude tagasimaksed	-600 000	-257 632
Rahavoog finantseeringutest kokku	-300 000	-207 632
Rahavoog kokku	131 789	1 938
Raha perioodi alguseks	8 943	7 005
Raha perioodi lõpuks	140 732	8 943



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

29.06.2004

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 4 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil arvestades nende kasulikkust iga. Maad ei amortiseerita.

Investeeringud tütarettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse esitatud hinnatuna kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kasutusrent

Kasutusrent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.



Juhatuses liige Jüri Promm

15.06.04

29 -06- 2004

Lisa 1. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa	Hooned	Masinate ja seadmed	Põhivara kulum	Kokku
Seisuga 31.12.02	185 796	1 818 418	1 094 018	-735 114	2 363 118
Soetatud 2003.a	-	-	10 339	-	10 339
Parendamine 2003.a	-	-	96 500	-	96 500
Ümberk. kinnisvarainvest.	-185 796	-1 818 418	-	338 125	-1 666 089
2003.a kulum	-	-	(165 928)	-165 928	-165 928
Seisuga 31.12.03	-	-	1 200 857	-562 917	637 940

Materiaalseks põhivaraks on varad, mille kasutusiga on pikem ühest aastast ning soetusmaksumus suurem kui 4000 krooni. Kasutusel on lineaarne amortisatsiooniarvutusmeetod. Masinate ja seadmete amortisatsiooni normiks oli 2003.aastal 10-25% aastas.

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hoone	Kulum	Kokku
Seisuga 31.12.02	-	-	-	-
Ümberkanne põhivarast	185 796	1 818 418	-338 125	1 666 089
2003.a hoonete parendus	-	27 335	-	27 335
2003.a kulum	-	(109 104)	-109 104	-109 104
Seisuga 31.12.03	185 796	1 845 753	-447 229	1 584 320

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja nende alune maa, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvutatakse lineaarselt. 2003.a oli amortisatsiooninormiks 6% aastas, maad ei amortiseerita.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 591 635 krooni ning otsesed hoolduskulud olid 92 953 krooni.



Juhatus liige Jüri Promm

15.06.04

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütaretevõtte osakud	Flores Aed OÜ
Osaluse % aasta lõpus / (alguses)	75 / (75)
Soetusmaksumus aasta alguses	30 000
Bilansiline maksumus 31.12.02	74 868
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	166 619
Bilansiline maksumus 31.12.03	241 487
Soetusmaksumus aasta lõpus	30 000

Tütaretevõtte omakapital seisuga 31.12.2002	Flores Aed OÜ
Osakapital	40 000
Reservid	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	55 824
Aruandeaasta kasum	222 159
Omakapital kokku	321 983
Investeeriija osa omakapitalist	241 487

J.P. Kinnisvaraarendus AS omandas 1999.a osaluse OÜ Flores Aed. 2003.aastal kasutati osa määramisel omakapitalist kapitaliosaluse meetodit.

Lisa 4. Maksuvõlad

Bilansis näidatud maksuvõlg koosneb käibemaksu võlast summas 35 904 krooni.

Lisa 5. Müügitulu

J.P.Kinnisvaraarendus AS 2003.a müügitulu jagunes järgmiselt:

Teenused	1 298 735	62,41 %
Rent	591 635	28,43 %
Transport Eesti	37 753	1,82 %
Vabariigis		
Rahvusvahelised veod	152 700	7,34 %
Kokku	2 080 823	100 %

2003.aasta müügist osutati Eestis 92,66 % ja Soomes 7,34 %.



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

29-06-2004

Lisa 6. Saadud lühiajalised laenud

Laenu andja	Laenu jääk	Intress
Jüri Promm	920 000	-
Lasita AS	300 000	10% aastas
Escor Trading L.L.C.	100 000	5% aastas

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega

- 31.12.03.a seisuga nõuded seotud osapoolte vastu - Flores Aed OÜ'le summas 206 679 krooni (bilansis kirjel Nõuded ostjate vastu)
- 2003.aasta jooksul müüdud teenuseid seotud osapooltele - Flores Aed OÜ'le 2 070 814 krooni väärtuses.

Juhatus on arvamisel, et tehingud seotud osapooltega ei erine olulises osas harilikest turuhindadest.

Lisa 8. Kasutusrent

J.P.Kinnisvaraarendus AS rendib Ühisliisingu AS'lt sõiduautot Renault Laguna.
2004.aastal tasuti rendimakseid kokku 44 616 krooni.
Lepingu lõpptähtaeg on 25.05.2005.a



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

29 -06- 2004

Majandusaasta aruande allkirjad

AS J.P.Kinnisvaraarendus juhatus on koostanud 2003.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 17. juunil 2004.a ainuaktsionäri otsusega ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.



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)

29-06-2004

J.P.Kinnisvaraarendus AS
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Jaotamata kasum seisuga 31.12.03.a	479 378
2003.a majandusaasta kasum	538 899
Jaotamata kasumi jääk pärast 2003.a majandusaasta aruande kinnitamist	1 018 277

Tallinnas*17. juuni*.....2004.a



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

29-06-2004

**AS J.P.Kinnisvaraarendus (reg.nr 10425404) aktsionäri andmed
2003.a majandusaasta aruande kinnitamise seisuga**

Nimi: Jüri Promm
Isikukood: 35007140267
Elukoht: Viimsi vald, Harjumaa
Aktsiate arv: 4 000 (nimiväärtus 100 krooni)

...17. juuni... 2004.a



Juhatuse liige Jüri Promm

15.06.04

Tallinna linnakohtus
Registri osakond
SISSELOP
29-06-2004

AS J.P.Kkinnisvaraarendus (reg.kood 10425404)
Ainuaktsionäri otsus nr.1/2004

Tallinnas 2004.a

Kinnitada 2003.aasta majandusaasta aruanne, mille bilansi lõpusummaks on 2 821 963 (kaks miljonit kaheksasada kakskümmend üks tuhat üheksasada kuuskümmend kolm) krooni ja kasumiaruanne, mis näitab 2003.a kasumit 538 899 (viissada kolmkümmend kaheksa tuhat kaheksasada üheksakümmend üheksa) krooni.

2003.aasta kasumit mitte jaotada.

Kinnitada nõukogu liikmed: Peeter Eljas (isikukood 35101010268); Peep Promm (isikukood 37702250258); Merle Promm (isikukood 45303160358)



Jüri Promm

15.06.04

**Audiitori järeldusotsus AS J.P. Kinnisvaraarendus
aktsionäridele**

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond

SISSISÄLT

29-06-2004

Oleme kontrollinud **AS J.P. Kinnisvaraarendus** (reg.nr. 10425404, Tallinna Äriregister, aadress Metsakasti küla, Viimsi vald, Harjumaa 74001) **31.12.2003 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 01.01.2003. ja lõppes 31.12.2003, finantstulemuseks **538 899** (viissada kolmkümmend kaheksa tuhat kaheksasada üheksakümmend üheksa **EEK kasumit ja bilansimahuks 31.12.2003 seisuga 2 821 963** (kaks miljonit kaheksasada kakskümmend üks tuhat üheksasada kuuskümmend kolm) **EEK**, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt majandusaasta **kasumit, rahavoogusid** ja finantsseisundit seisuga **31.12.2003.a**

15.juunil 2004.a, Tallinnas



Audiitor

Katrin Kaasik

tunnistus nr.111

Aadress Tehnika 55/Roopa 23

AMC Amaris AS

tel 6446303

15.06.04

