

KINNISVARAVALDUSE AS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
Majandusaasta aruanne 2004
28.04.2005

21
.....
Riina Iher
KONTROLLITUD

KINNISVARAVALDUSE AS
2004.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

26. 04. 2005

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele	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 arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 1 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 2 Maksud	13
Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	13
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 5 Materiaalne põhivara	15
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 7 Kapitalirent	17
Lisa 8 Aktsiakapital	17
Lisa 9 Realiseerimise netokäive	17
Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 12 Muud tegevuskulud	19
Lisa 13 Lühiajalised kohustused	19
AUDIITORI JÄRELDOTSUS	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21

29. 04. 2005

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

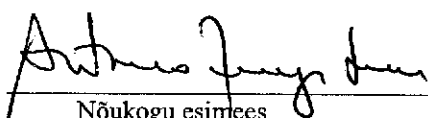
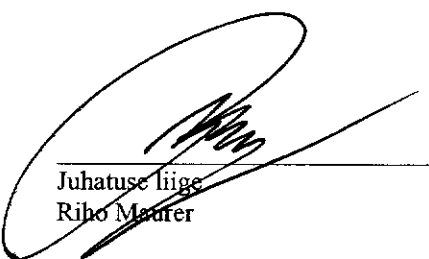
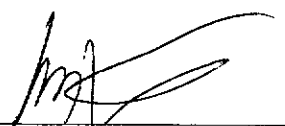
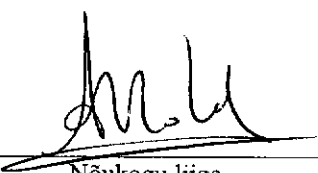
040185881538153833700121144655

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Säästumarketite kaupluseketi igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb hooldada olemasolevaid kaubanduspindu ning ette valmistada uusi, kus Kinnisvaravalduse AS tütarfirma Kadaka Säästumarket AS saaks avada Säästumarket nime all tegutsevaid *discounter*-tüüpi kaupluseid.

Juriidiline aadress:	Põrguvälja tee 3 75301, Pildiküla, Rae vald, Harjumaa Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10434202
Majandusaasta algus:	01.01.2004
Majandusaasta lõpp:	31.12.2004
Telefon:	37 260 594 00
Faks:	37 260 594 01
E-mail:	info@keskofood.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004 majandusaasta aruandele

Kinnisvaravalduse AS-i 2004 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 17. märtsil 2005.a. otsusega, allkirjastamine 17. märtsil 2005.a.:


Juhatuse liige
Raimo Kalervo Ilveskero
Nõukogu esimees
Antonio Carlos Merckx de Menezes
Soares
Juhatuse liige
Riho Maurer
Nõukogu liige
Seppo Juhani Hämäläinen
Nõukogu liige
Anthonius Maria Nolet

28.04.2005

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Säästumarketite kaupluseketi igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb hooldada olemasolevaid kaubanduspindu ning ette valmistada uusi, kus Kinnisvaravalduse AS tütarfirma Kadaka Säästumarket AS saaks avada Säästumarketi nime all tegutsevaid *discounter*-tüüpi kaupluseid.

1. Tähtsamad sündmused

2004. aasta majandustegevusele avaldas põhiliselt mõju olemasolevate kaubanduspindade hooldamine, samas ehitati Säästumarketite tarbeks ka kaks uus hoonet (Marja Säästumarket ja Tabasalu Säästumarket) ning vahendati kahe rendilepingu sõlmimist (Viljandi Jakobsoni Säästumarket ja Tartu Tuglase Säästumarket).

2. Majandustegevus

Kinnisvaravalduse AS majandusaasta netokäibeks oli 33 miljonit krooni, millest 28,2 miljonit moodustab kontsernisisene, Säästumarketi kauplusteketilt saadud netokäive ning 4,8 miljonit renditulu kontserniväliselt ettevõtetelt.

3. Arenguplaanid

2005. aasta jooksul on planeeritud avada kolm uut Säästumarketit, asukohtadega Tallinna piirkonnas ja teistes Eesti linnades.

4. Investeeringud

2004. aastal kujunes uusehituste koguinvesteeringuks ca. 19 milj. krooni. Koguinvesteering hõlmab endas nii maad, ehitisi kui ka kaupluse sisustust ning arvutiparki.

5. Personal

Kinnisvaravalduse AS-s ei töötanud 2003. aasta lõpu seisuga ühtegi inimest, kuna 2002. a. jooksul toimus Säästumarketite ja AS Kesko Food juhtkonna ühendamise ning selle tulemusena lõpetati juhtkonna töölepingud Kinnisvaravalduse AS-s ning sõlmiti uued töölepingud Kesko Food AS-ga. Eelnevast tingituna oli Kinnisvaravalduse AS tööjõutasude summa 2003. aastal null krooni.

AS Kinnisvaravalduse juhatuse ning nõukogu liikmetele nende tegevuse eest töötasu ei makstud.

Kinnisvaravalduse AS grupis töötas 2004. aastal keskmiselt 637 töötajat, kes kõik töötasid Säästumarketite operaatorfirmas AS Kadaka Säästumarket.

6. Omandisuhe

Kinnisvaravalduse AS aktsiad kuuluvad 100% Rimi Baltic AB-le.

Kinnisvaravalduse AS omab 100%-list osalust Kadaka Säästumarket AS-s.

26.04.2005

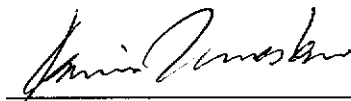
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

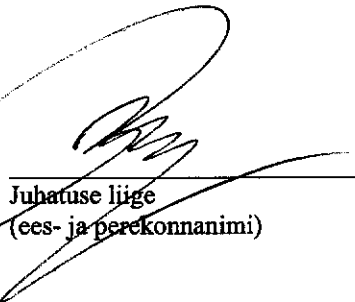
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud Kinnisvaravalduse AS 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. Kinnisvaravalduse AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatus liige
(ees- ja perekonnanimi)



Juhatus liige
(ees- ja perekonnanimi)

Tallinn, 17. märts 2005.a

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 18.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KINNISVARAVALDUSE AS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
Majandusaasta aruanne 2004
26.04.2005

Bilanss
(tuhandetes kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	0	27	
Nõuded ostjate vastu kokku	263	126	
Nõuded tütar- ja ematettevõtetele	42	0	
Viitlaekumised ja ettemaksed	1 903	112	1
Käibevara kokku	2 208	265	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	159 435	68 972	3
Kinnisvarainvesteeringud	229 490	221 394	4
Materiaalne põhivara	56 642	70 998	5
Immateriaalne põhivara	5 515	5 762	6
Põhivara kokku	451 082	367 126	
VARAD KOKKU	453 290	367 391	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	855	5 464	7
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	506	414	
Võlad tarnijatele	1 264	4 037	
Võlad tütar- ja ematettevõtetele	232 026	225 410	11
Maksuvõlad	0	17	2
Lühiajalised kohustused kokku	234 651	235 342	13
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised liisingkohustused	0	862	7
Pikaajalised kohustused kokku	0	862	
KOHUSTUSED KOKKU	234 651	236 204	
Omakapital			
Aktsiakapital	13 200	13 200	8
Kohustuslik reservkapital	1 320	1 320	
Aažio	10	10	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	116 657	55 518	
Aruandeaasta kasum	87 452	61 139	
OMAKAPITAL KOKKU	218 639	131 187	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	453 290	367 391	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 18.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

26.04.2005

Kasumiaruanne
(tuhandetes kroonides)

SKEEM 1

Äritulud	2004.a.	2003.a.	Lisa nr.
Müügitulu	33 009	60 437	9
Muud äritulud	299	1 835	
Äritulud kokku	33 308	62 272	
Äriikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	6 345	12 880	12
Põhivara kulum	29 157	28 092	4-6
Muud äriikulud	185	50	
Äriikulud kokku	35 687	41 022	
Äriikasum	-2 379	21 250	
Finantstulud ja -kulud			
Fin.tulud ja -kulud tütare/v aktsiatelt ja osadelt	90 464	44 790	3
Intressikulud	-1 698	- 5 546	
Muud finantstulud ja -kulud	1 065	645	
Finantstulud ja -kulud kokku	89 831	39 889	
Aruandeaasta puhaskasum	87 452	61 139	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 6K
 Kuupäev/date 18.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

26. 04. 2005

Rahavoogude aruanne
(tuhandetes kroonides)

Rahavood äritegevusest	2004.a.	2003.a.	Lisa nr.
Ärikasum	-2 379	21 250	
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	18 582	18 054	5,6
Kinnisvarainvesteeringute kulum ja väärtuse langus	10 575	10 038	4
Kasum põhivara müügist ja mahakandmisest	-114	-1 785	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-1 970	415	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	82 417	42 555	
Makstud intressid	-14 882	-678	
Kokku rahavood äritegevusest	92 229	89 849	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-19 811	- 8 604	4
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-5 122	-10 363	5,6
Kinnisvarainvesteeringute müük	1 440	11 353	4
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	957	0	5,6
Saadud intressid	1 065	17	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-21 471	-7 597	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed	-65 315	-75 860	11
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-5 470	-6 378	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-70 785	-82 238	
Rahavood kokku	-27	14	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27	13	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	27	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 18.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne
(tuhandetes kroonides)

	Aktiakapital	Aažio	Kohustuslik reservkapital	Elmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Algsaldo 01.01.2003	13 200	10	1 300	28 633	26 905	70 048
1. Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	20	0	-20	0
2. 2002.a. jaotamata kasum	0	0	0	26 885	-26 885	0
3. 2003.a. aruandeaasta kasum	0	0	0	0	61 139	61 139
Lõppsaldo 31.12.2003	13 200	10	1 320	55 518	61 139	131 187
Algsaldo 01.01.2004	13 200	10	1 320	55 518	61 139	131 187
1. 2003.a. jaotamata kasum	0	0	0	61 139	-61 139	0
2. Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	87 452	87 452
Lõppsaldo 31.12.2004	13 200	10	1 320	116 657	87 452	218 639

Täiendav informatsioon lisas 8.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials GK
 Kuupäev/date 18.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

26.04.2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

Kinnisvaravalduse AS-i 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Kinnisvaravalduse AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Euroopa Liidus registreeritud emaettevõttele, mis koostab ja avalikustab oma asukohamaa seaduste kohaselt konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütar-ettevõtte kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kasutatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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 kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algselt väärtust on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Ehitiste amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt 5% aastas, maad ei amortiseerita.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initiaals _____ GR
Kuupäev/date _____ 18.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KINNISVARAVALDUSE AS

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|--|------|
| • Külmutusseadmed | 15 % |
| • Muud masinad ja seadmed | 20 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20 % |

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.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit ja amortisatsioonimäär 20% aastas.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendiks loetakse rendilepingud, mille puhul kõik vara kasutamisest tulenevad riskid ja õigused lähevad lepingu jõustumise momendil üle rentnikule. Vara juriidiline omand võib minna üle rentnikule, kuid ei pruugi minna.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja – kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat varaamortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja -kuluna.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte 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, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialialed/initialed

Kuupäev/date

18.03.05

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.
Vaata ka lisa nr. 2.

Kohustuslik reservkapital

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

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials 6K
Kuupäev/date 18.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 1 Viitlaekumised ja ettemaksed
(tuhandetes kroonides)

	31.12.2004	13.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 836	0
Tulevaste perioodide kulud	67	112
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	1 903	112

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete kohta vaata lisa 2.

Lisa 2 Maksud
(tuhandetes kroonides)

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 836	0	0	17
Kokku	1 836	0	0	17

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2004 moodustas 204 109 (31.12.2003: 116 657) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2005 kaasneb sellega tulumaksukulu 24/76 (kuni 31. detsember 2004: 26/74) netodividendina väljamakstavalt summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsendi alusel. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 155 123 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 48 986 tuhat krooni. Seisuga 31. detsember 2003 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 86 326 tuhat krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 30 331 tuhat krooni.

Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad
(tuhandetes kroonides)

	AS Kadaka
	Säästumarket
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Jaekaubandus
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100 / (100)
Bilansiline maksumus aasta alguses	68 971
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	90 464
Bilansiline maksumus aasta lõpus	159 435

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials

6K

Kuupäev/date

18.03.05

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud
(tuhandetes kroonides)

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 479	28 451
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	4 887	9 965
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	8 592	18 486

2004.a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2003	
Soetusmaksumus	243 714
Akumuleeritud kulum	-22 320
Jääkmaksumus	221 394

Soetamine ja parendused	6 410
Ümberklassifitseerimine põhivarast	13 401
Müük (soetusmaksumuses)	-1 141
Arvestatud kulum	-10 574
Müüdud põhivara kulum	0

Saldo seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	262 384
Akumuleeritud kulum	-32 894
Jääkmaksumus	229 490

Kinnisvarainvesteeringuid on panditud bilansilises väärtuses 68 328 tuhande krooni eest.

Ümberklassifitseerimise kohta vaata lisa nr. 5

Lisa 5 Materiaalne põhivara
(tuhandetes kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2003				
Soetusmaksumus	106 704	1 510	6 707	114 921
Akumuleeritud kulum	-43 201	-722	0	-43 923
Jääkmaksumus	63 503	788	6 707	70 998
2004. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	11 088	0	7 661	18 749
Ümberklassifitseerimine	0	0	-13 401	-13 401
kinnisvarainvesteeringuks				
Müük ja mahakandmine	-1 213	0	-805	-2 018
Amortisatsioonikulu	-17 931	-297	0	-18 228
Müüdud põhivara kulum	543		0	543
Saldo seisuga 31.12.2004				
Soetusmaksumus	116 579	1 510	162	118 251
Akumuleeritud kulum	-60 589	-1 019	0	-61 608
Jääkmaksumus	55 990	491	162	56 643

Ümberklassifitseerimise kohta vaata lisa nr. 4

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials CK
 Kuupäev/date 18.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

26. 04. 2005

Lisa 6 Immateriaalne põhivara
(tuhandetes kroonides)

	Tarkvara	Hoonestus- õigused	Kokku
Seotusmaksumus 31.12.2003	1 344	5 128	6 472
Ostud ja parendused	106	0	106
Seotusmaksumus 31.12.2004	1 450	5 128	6 578
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-342	-368	-710
Aasta jooksul arvestatud kulum	-249	-104	-353
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-591	-472	-1 063
Jääkväärtus 31.12.2003	1 001	4 760	5 762
Jääkväärtus 31.12.2004	859	4 656	5 515

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials 6K
 Kuupäev/date 18.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

26.06.2005

Lisa 7 Kapitalirent
(tuhandetes kroonides)AS Kinnisvaravalduse rendib AS Sampo Liisingult ja AS Ühisliisingult kapitalirendi tingimustel kaupluse sisustuse inventari ja arvutiriistvara:

	Kaupluse sisustus ja müügisüsteemid
Soetusmaksumus 31.12.2004 (Soetusmaksumus 31.12.2003)	11 303 (29 077)
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	6 394
Aruandeperioodi kulum	1 777
Aruandepriodi väljaostumaksed kokku (2003.a. väljaostumaksed kokku)	5 470 (6 379)
Aruandeperioodil makstud intressid (2003.a. makstud intressid)	202 (678)
	31.12.2004
Kapitalirendi võlgnevus sh. maksetähtajaga kuni 30.06.2005	855 855
	2004.a.
Keskmine intressimäär	7,1%

* Kapitalirendi tingimustel renditavale varale puuduvad finantskitsendused.

Lisa 8 Aktsiakapital

AS Kinnisvaravalduse aktsiakapital üldsummas 13 200 000 krooni jaguneb 1 320 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 2 000 000 ning väljastatud on 1 320 000 lihtaktsiat.

AS Kinnisvaravalduse aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis (EVK), kes on seega ka ettevõtte aktsiaraamatu pidajaks.

2004. aastal ei ole aktsionäridele välja kuulutatud ja ka reaalselt välja makstud dividende.

Lisa 9 Realiseerimise netokäive
(tuhandetes kroonides)

Kinnisvaravalduse AS-i realiseerimise netokäibest 33 009 tuhat EEK (2003: 60 437 tuhat EEK) on 86% (2003: 92%) saadud kinnis- ja põhivara rentimisest ning sellega seotud tegevustest tütarfirmale AS Kadaka Säätumarket. Vt. ka lisa 11.

Turgude lõikes oli ettevõtte netokäive 100%-liselt suunatud siseturule.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>GK</u> Kuupäev/date <u>18.03.05</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Sampo Panga, AS Eesti Ühispanga poolt saadud investeerimislaenude ja AS Ühisliisinguga sõlmitud seadmete kapitalirendi tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Kommertspant ettevõtte vallasvarale summas 644 000 krooni AS Sampo Panga kasuks.
2. Hüpoteek kinnistutele asukohaga:

Tallinnas Kadaka tee 56B Sampo panga kasuks;
Tallinnas Tammsaare tee 88 (hoonestusõigus) Sampo panga kasuks;
Tallinnas Kalevipoja põik 12 (hoonestusõigus) Sampo panga kasuks;
Tallinnas Läänemere tee 2c Sampo panga kasuks;
Raplas Tallinna mnt. 46A Sampo panga kasuks;
Rakveres Vilde tn. Sampo panga kasuks;
Keilas Pae tn. 9 Sampo panga kasuks;
Jõhvis Vahe tn. 5 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks;
Kuressaares Mooni tn. 2 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks;
Paldes Aiavilja tn. 2 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks;
Tartus Võru tn. 170 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks.

Kokku on ülalloetletud kinnistutele seatud hüpoteegi põhinõudeid summas 71 409 593 krooni ja kõrvalnõudeid summas 3 100 000 krooni. Kokku põhi- ja kõrvalosa summas 74 509 593 krooni.

Reaalseid kohustusi on ainult AS Ühisliisingule ja AS Sampo Liisingule 31.12.2003.a. seisuga summas 6 334 tuhat krooni. Pankadele laenukohustused puuduvad.

2004. aasta jooksul ei ole ühtegi kinnistut hüpoteegi alt vabastatud.

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega
(tuhandetes kroonides)

Kinnisvaravalduse AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Kinnisvaravalduse AS arvelduskonto AS-is Hansapank kuulub kontsernikonto koosseisu. Lisaks Kinnisvaravalduse AS-le kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel Kadaka Säästumarket AS, Kesko Food AS, Rautakesko AS, Kesko Agro Eesti AS, Glastech Eesti AS, Focus Eesti AS, Anttila AS, Ulkokaupat Eesti AS, Kesped AS, Leipurin Tukku, Kespro OY, Ruokakesko OY.

Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt on arvestatud Kinnisvaravalduse AS-ile 2004. aastal intresse 1 496 tuhat krooni (keskmine intressimäär 3,0% aastas kasutatud summalt).

Kinnisvaravalduse AS on ostanud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
AS Kadaka Säästumarket	15	28 241	16	55 408
AS Kesko Food	20	0	56	0
AS Kesko Agro Eesti	62	0	0	0
AS Rautakesko	0	0	2	0

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials GK
Kuupäev/date 18.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KINNISVARAVALDUSE AS

Majandusaasta aruanne 2004

26.04.2005

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003	31.12.2003
Lühiajalised kohustused		
Kadaka Säästumarket AS	232 027	146 911
AS Kesko Agro Eesti	30	0
Kesko Food OY	0	78 499
s.h intressivõlg	0	13 184
Kokku	232 057	225 410

Kinnisvaravalduse AS lühiajalise kohustusena Kadaka Säästumarketi AS ees on kajastatud lühiajaline arvelduslaen.

Kinnisvaravalduse AS rendib AS-le Kadaka Säästumarket kasutusrendi tingimustel järgmisi varasid:
(tuhandetes kroonides)

	Ruumide rent	Kaupluse seadmete rent	KOKKU
2003.a. kogumakse	24 700	22 679	47 379
2004.a. detsembrikuu makse	850	1 411	2 261
2004.a. kogumakse	9 925	16 302	26 227
2005.a. hinnanguline kogumakse	10 200	16 932	27 132

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 12 Muud tegevuskulud
(tuhandetes kroonides)

	2004	2003
Rendikulud	38	298
Reklaamikulud	204	336
Kinnisvara hoolduskulud	4 887	9 965
Andmetöötluskulud	418	1 273
Muud kulud	798	1 008
Muud tegevuskulud	6 345	12 880

Lisa 13 Lühiajalised kohustused
(tuhandetes kroonides)

31detsembri 2004.a. seisuga ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 232 443 tuhande krooni ulatuses. Negatiivne käibekapital on tingitud lühiajaliste laenude kasutamisest pikaajaliste kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks. Ettevõtte juhtkonna hinnangul tagavad ettevõtte jätkuvuse ning likviidsuse piisavad rahavood ja vajadusel ematetvõtja toetus.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GR
Kuupäev/date 18.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



25.04.2005

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Kinnisvaravalduse AS'i aktsionärile

Oleme auditeerinud Kinnisvaravalduse AS'i (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 planeeritaks ja sooritataks 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.

Tegemata märkust meie arvamuse osas, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 13. Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 232 miljoni krooni võrra. Negatiivne käibekapital on tingitud lühiajaliste laenude kasutamisest pikaajaliste kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks. Ettevõtte tegevuse jätkuvus sõltub emaettevõtte toetusest.

Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers

Siret Soom
Vannutatud audiitor

18. märts 2005

KINNISVARAVALDUSE AS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
Majandusaasta aruanne 2004
26. 04. 2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

.....

AS Kinnisvaravalduse juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

1) jaotamata kasumiks kanda 87 452 tuhat krooni.