

01-07-2005

22

Madli Juhani

KONTROLLITUD

**MAJANDUSAASTA ARUANNE
2004**

KC KINNISVARA AS

Majandusaasta:	01.01.2004 – 31.12.2004
Registrikood:	10481880
Aadress:	Katusepapi 4, Tallinn, 11412
Telefon:	372 634 9060
Faks:	372 634 9061
Elektronposti aadress:	kcgrupp@kcgrupp.ee
Põhitegevusala:	Kinnistu haldamine ja arendamine

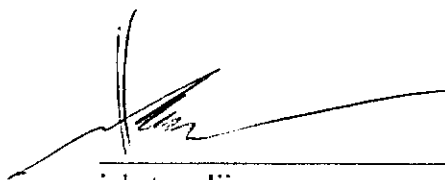
Lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta 01.01.2004 – 31.12.2004 kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss - aktiva	6
Bilanss - passiva	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted.....	12
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamiselused.....	12
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 4. Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 5. Pikaajalised nõuded ja kohustused.....	14
Lisa 6. Maksukohustused ja -nõuded.....	15
Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa.....	15
Lisa 8. Muud äritulud.....	15
Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	15
Lisa 10. Muud tegevuskulud.....	16
Lisa 11. Omakapital.....	16
Lisa 12. Panditud vara kirjeldus ja bilansiline väärtus.....	16
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega.....	16
Majandusaasta aruande allkirjad.....	17



juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimusel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

01-07-2005

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

lk 3 (17)

Tegevusaruanne

AS KC Kinnisvara (endise ärinimega Hoonete Halduse AS) muutis aruandeperioodil oma ärinime ning kanne nimemuutuse kohta tehti äriregistris 26.01.2005.a. Samas suurendas aktsionär ka ettevõtte aktsiakapitali. Uueks aktsiakapitali suuruseks on 1,0 miljonit krooni.

Ettevõtte müügitulu (üüritulu ja tulu teenuste osutamisest Katusepapi tn 4 hoone üürnikele) oli 2004.aastal kokku 5,85 miljonit krooni kasvades aastaga 2%. Müügitulust moodustas üüritulu äripindadelt 79% ja üürnikele osutatud teenuste tulu 21%. Aruandeperioodi lõpus tegutses Katusepapi tn 4 hoones 19 üürikku. Väljaüüritud ruumide kogupindala oli 6577 m² (2003.aasta sama näitaja oli 6347 m²).

Ettevõtte muu tulu oli 4,58 miljonit krooni, millest 4,4 miljonit krooni moodustas tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest. Katusepapi tn 4 kinnistu on vastavalt IAS 40 põhimõtetele kajastatud KC Kinnisvara bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringu väärtuseks oli eksperdi poolt hinnatud 34,9 miljonit krooni.

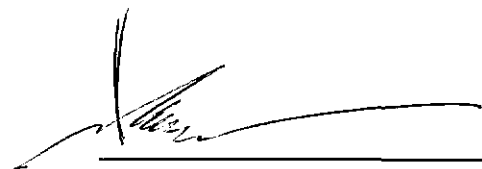
KC Kinnisvara ärikasum kasvas aruandeperioodil 15,6% ning oli majandusaastal 4,20 miljonit krooni. Pangalaenu intressikulude vähenemine avaldas soodsat mõju ning ettevõtte aruandeaasta puhaskasum suurenes eelmise perioodiga võrreldes 28%.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on KC Kinnisvara soetanud AS-is Maardu Katlamaja 100%-lise osaluse. Maardu Katlamaja põhitegevus on Maardus puurkaevuvee tootmine ja müük ning heitvee puhastamine. Kavas on jätkata ettevõtte põhitegevust, realiseerida põhitegevuseks mittevajalikke kinnistuid ja algatada AS Maardu Katlamaja katastriüksuste baasil detailplaneering.

Samuti on käesoleva aruande koostamise hetkeks alustatud Katusepapi tn 4 C-korpuse ümberehitusplaanide elluviimisega. Kava näeb ette amortiseerunud tootmis- ja laohoonete lammutamise ja nende asemele uue 5-korruselise äri- ja büroohoone ehitamise. Uue hoone jaoks on valminud arhitektuurne eskiisprojekt ja alustatud eelprojekti koostamisega.

Nõukogu ja juhatuse liikmed majandusaastal tasu ei saanud. Ühingu oli keskmiselt 1 töötaja, kelle töötasu moodustas 224 057 krooni.

AS KC Kinnisvara on sõlminud ematettevõttega AS KC Grupp töötajate ülevõtmise lepingud. Sellega seoses suurenes KC Kinnisvara töötajate arv alates 2005.aasta algusest 3 inimese võrra.



juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

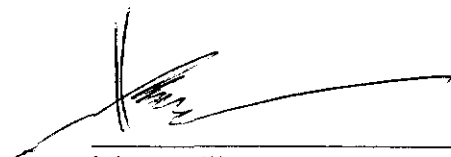
KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

01-07-2005
lk 4 (17)

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2004 – 31.12.2004



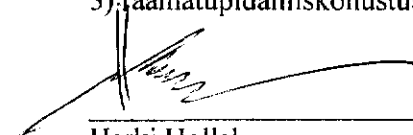
juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimusel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutusest raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.


Herki Hollak
Juhatuse liige

29. 04. 2005. a.


juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimusel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date... 29.04.05

Altkiri/signature... 

PKF Estonia, Tallinn

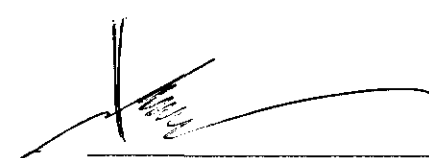
01-07-2005

lk 6 (17)

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

Bilanss	31.12.2004	31.12.2003	lisa nr
(kroonides)			
Aktiva (varad)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	3 464 439	45 275	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad	596 071	528 657	
Ebatõenäoliselt laekuvad summad (miinus)	-315 234	0	
Kokku	280 837	528 657	
Muud nõuded			
Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	1 021 690	27 652	13
Muud lühiajalised nõuded	240 529	9 550	
Kokku	1 262 219	37 202	
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)			
Intressid	3 530	200	
Kokku	3 530	200	
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	306 105	11 580	6
Tulevaste perioodide kulud	110 366	2 758	
Kokku	416 471	14 338	
Varud			
Ettemaksed tarnijatele	3 454	0	
Kokku	3 454	0	
Käibevara kokku	5 430 950	625 672	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	34 900 000	30 500 000	3
Materiaalne põhivara			4
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	20 847	20 847	
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	28 614	3 000	
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)	-9 197	-3 260	
Kokku	40 264	20 587	
Põhivara kokku	34 940 264	30 520 587	
Aktiva (varad) kokku	40 371 214	31 146 259	


juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vestiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....29.04.05

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

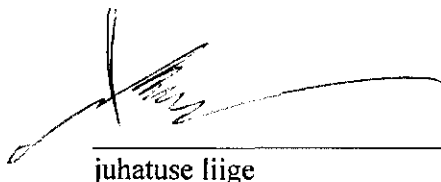
01-07-2005

lk 7 (17)

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

Bilanss	31.12.2004	31.12.2003	lisa nr
(kroonides)			
Passiva (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			5
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	94 971	1 645 739	
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	2 106 070	0	
Kokku	2 201 041	1 645 739	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	74 068	62 603	
Võlad tarnijatele	335 617	202 405	
Muud lühiajalised võlad			
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	880 392	2 661 714	13
Kokku	880 392	2 661 714	
Maksuvõlad	13 127	12 860	6
Viitvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamaksed)			
Võlad töövõtjatele	30 076	39 676	
Intressivõlad	50 809	52 938	
Muud	120 134	4 290	
Kokku	201 019	96 904	
Lühiajalised kohustused kokku	3 705 264	4 682 225	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			5
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	12 582 228	12 171 451	
Kokku	12 582 228	12 171 451	
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	22 035	20 789	13
Muud	274 873	0	
Kokku	296 908	20 789	
Pikaajalised kohustused kokku	12 879 136	12 192 240	
Kohustused kokku	16 584 400	16 874 465	
Omakapital			11
Aktiivkapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Registreerimata aktiivkapital	600 000	0	
Ülekurss	6 837 025	1 437 025	
Reservid			
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 394 769	9 650 096	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 515 020	2 744 673	
Omakapital kokku	23 786 814	14 271 794	
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	40 371 214	31 146 259	



juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimusel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Alkirjastatud identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date... 29.04.05

Allkiri/signature... 

PKF Estonia, Tallinn

01-07-2005

lk 8 (17)

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

Kasumiaruanne (skeem 1)	2004	2003	lisa nr
(kroonides)			
Müügitulu	5 850 456	5 736 546	7
Muud äritulud	4 578 706	946 753	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	5 286 288	2 260 156	9
Muud tegevuskulud	696 822	443 881	10
Tööjõukulud	224 057	255 524	
a) palgakulu	167 833	191 402	
b) sotsiaalmaksud	56 224	64 122	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 937	3 210	4
Muud ärikulud	9 836	81 293	
Ärikasum (-kahjum)	4 206 222	3 639 235	
Finantstulud ja -kulud			
d) intressikulud	-700 833	-886 513	
f) muud finantstulud ja -kulud	9 631	-8 049	
Kokku finantstulud ja -kulud	-691 202	-894 562	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	3 515 020	2 744 673	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	3 515 020	2 744 673	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	3 515 020	2 744 673	


juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vestiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date... 29.04.05

Allkiri/signature... 

PKF Estonia, Tallinn

01-07-2005
lk 9 (17)

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)	2004	2003	lisa nr
(kroonides)			
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	4 206 222	3 639 235	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus (+)	5 937	3 210	4
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	-4 400 000	-794 765	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-190 330	-10 068	
Varude muutus	-3 454	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 937 001	-354 639	
Makstud intressid	-702 962	-900 917	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 021 588	1 582 056	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-25 614	-20 847	
Antud laenud	-1 213 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	24 000	0	
Saadud intressid	202	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 214 412	-20 847	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 950 950	115 454	5
Laenude tagasimaksed	-3 272 216	-1 471 181	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-23 570	-187 595	
Aktsiate emiteerimine	6 000 000	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 655 164	-1 543 322	
Rahavood kokku	3 419 164	17 887	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 275	27 388	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 419 164	17 887	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 464 439	45 275	

juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....29.04.05

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

KC Kinnisvara AS

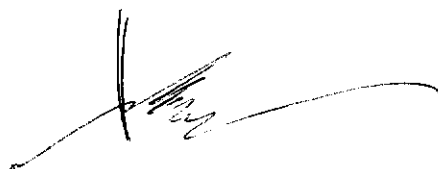
Majandusaasta aruanne 2004

01-07-2005
lk 10 (17)

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Regist- reerimata aktsia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	lisa nr
Saldo 31.12.2002	400 000	0	1 437 025	32 592	965 499	2 835 116	
Kasumiaruandes kajastamata tulud või kulud kokku	0	0	0	0	8 692 005	8 692 005	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	2 744 673	2 744 673	
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	7 408	-7 408	0	
Saldo 31.12.2003	400 000	0	1 437 025	40 000	12 394 769	14 271 794	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	3 515 020	3 515 020	
Emiteeritud aktsiakapital	0	600 000	5 400 000	0	0	6 000 000	
Saldo 31.12.2004	400 000	600 000	6 837 025	40 000	15 909 789	23 786 814	11



juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date: 29.04.05

Allkiri/signature: 

PKF Estonia, Tallinn

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

01.07.2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD



juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 29.04.05

Allkiri/signature [Signature]

PKF Estonia, Tallinn

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti head raamatupidamistava. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, summad on ümardatud täis kroonini.

Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamisalused.

Raha ja raha ekvivalendid (rahavoogude aruanne)

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on kajastatud ühingu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kasutades, kaudmeetodit, mille puhul aruandeperioodi kasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutusega ning investeerimis- või finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud tulude ja kuludega. Investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse väljarentimise ja väärtuse tõusu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks tootmis-, müügi- või halduspinnana.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Enne käesolevat majandusaastat soetatud ja käesolevas majandusaasta aruandes kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektid olid eelneva majandusaasta raamatupidamise aastaaruandes kajastatud materiaalse põhivara koosseisus.

Materiaalne põhivara

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 krooni ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtuse kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- a) masinad ja seadmed 20-30%,
- b) muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 20%.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatause hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerimise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date..... 29.04.05

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

01-07-2005
lk 13 (17)

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (kuni 31.12.2004 26/74, alates 01.01.2005 24/76 netodividendina väljamakstud summat). Bilansis ei kajastata potentsiaalsed tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Dividendide väljamaksmisega kaasnev suurim võimalik tulumaksukohustuse summa on esitatud lisades.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. 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. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulude ja kulude saldeerimine (kajastamine netosummas)

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised, nagu:

- kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana (põhivara müügist saadud tulu miinus müüdud vara bilansiline maksumus);
- rentniku rendikulu saldeeritakse kasumiaruandes sama pinna allrendist saadud rendituluga;
- kasumeid/kahjumeid valuutakursimuutustest kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- kohtuprotsessi tagajärjel tekkinud kulud saldeeritakse kasumiaruandes sama protsessi tulemusel tekkinud tuludega (näit. kompensatsioon kolmandalt osapoolelt);
- kasumeid/kahjumeid kapitalisosaluse meetodi rakendamise eest kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- kasumeid/kahjumeid finantsinvesteeringute müügist kajastatakse kasumiaruandes netosummana.

Kapitali- ja kasutusrendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. KC Kinnisvara AS on kajastanud kapitalirendina lepingud, mille juures on täidetud üks loetletud tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast.

Rendileandjana saadavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rentnikuna tehtavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- KC Kinnisvara AS-le olulist mõju omavad omanikud;
- KC Kinnisvara AS tütar- ja sidusettevõtted;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- konsolideerimisgrupi ettevõtted;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiri Konsultatsioonid OÜ

Alk kirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 29.04.05

Alkiri/signature

PKF Estonia, Tallinn

01-07-2005

lk 14 (17)

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud.

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 622 710	4 381 687
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	1 127 746	2 294 199

Õiglase väärtuse meetod	Kinnistu	Kokku
Soetusmaksumus		
31.12.2003	30 500 000	30 500 000
Ümberhindluse kasum	4 400 000	4 400 000
31.12.2004	34 900 000	34 900 000

Lisa 4. Materiaalne põhivara.

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2003	20 847	3 000	23 847
Soetused, parendused	0	25 614	25 614
31.12.2004	20 847	28 614	49 461
Akumuleeritud kulum			
31.12.2003	2 610	650	3 260
Arvestatud kulum	4 483	1 454	5 937
31.12.2004	7 093	2 104	9 197
Jääkmaksumus			
31.12.2003	18 237	2 350	20 587
31.12.2004	13 754	26 510	40 264
Amortisatsioonimeetod	lineaarne	lineaarne	
Amortisatsioonimäär	20 – 30%	20%	

Lisa 5. Pikaajalised nõuded ja kohustused.

Pikaajalised kohustused

Seis 31.12.2004	Tähtaeg	Jääk	sh pikaajaline intressimäär	Alusvaluuta
Erastamisvõlg	üle 5 aasta	527 681	432 710	10,00% EEK
Pangalaen	1 – 5 aastat	14 255 588	12 149 518	4,20% EEK
Muud kohustused	1 – 5 aastat	274 873	65 212	6,00% EEK
Kokku		15 058 142	12 647 440	
Seis 31.12.2003	Tähtaeg	Jääk	sh pikaajaline intressimäär	Alusvaluuta
Erastamisvõlg	üle 5 aasta	561 836	501 020	10,00% EEK
Pangalaen	1 – 5 aastat	12 981 129	11 495 608	6kuu EURIBOR +3,3% EEK
Muud kohustused	1 – 5 aastat	250 655	174 823	EEK
Kokku		13 793 620	12 171 451	

juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 29.04.05

Allkiri/signature

PKF Estonia, Tallinn

01-07-2005

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

lk 15 (17)

Lisa 6. Maksukohustused ja -nõuded.

Maksuliik	31.12.2004	31.12.2003
Ettevõtte tulumaks	19	493
Maks	0	480
Intress	19	13
Kinnipeetud tulumaks	5 146	4 660
Maks	5 144	4 658
Intress	2	2
Sotsiaalmaks	7 202	6 430
Maks	7 207	6 435
Intress	-5	-5
Käibemaks	-306 105	-10 993
Maks	-306 760	-11 580
Intress	655	587
Maamaks	2	0
Intress	2	0
Töötuskindlustusmakse	320	299
Maks	314	293
Intress	6	6
Kogumispensioni makse	438	391
Maks	437	390
Intress	1	1
Kokku maksukohustused	13 127	12 860
Kokku maksunõuded	306 105	11 580

Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa.

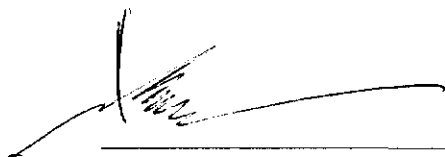
Tegevusala	Piirkond	Käive 2004, kr	Osa käibest, %	Käive 2003, kr	Osa käibest, %
Äripindade rent	Eesti	4 622 710	79,0	4 381 687	76,4
Rentnikele osutatud teenused	Eesti	1 227 746	21,0	1 354 859	23,6
Kokku		5 850 456	100,0	5 736 546	100,0

Lisa 8. Muud äritulud.

	2004	2003
Viivised	176 826	151 448
Tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	4 400 000	794 765
Muud	1 880	540
Kokku	4 578 706	946 753

Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused.

	2004	2003
Elekter, küte	921 101	929 188
Materjal	11 241	989 853
Teenused	575 051	341 115
Kinnisvara parendused	3 778 895	0
Kokku	5 286 288	2 260 156



juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimisel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....29.04.05.....

Allkiri/signature..........

PKF Estonia, Tallinn

01-07-2005

KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

lk 16 (17)

Lisa 10. Muud tegevuskulud.

	2004	2003
Raamatupidamis-, juhtimis-, ja juriidilised teenused	126 568	344 980
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest	315 234	0
Muud	255 020	98 901
Kokku	696 822	443 881

Lisa 11. Omakapital.

Aktsiate:	31.12.2004	31.12.2003
arv, tk	4 000	4 000
lihtaktsiate nominaalväärtus, kr	100	100
Perioodi jooksul:	2004	2003
* emiteeritud aktsiate arv, tk	6 000	
emiteeritud aktsiate nominaalväärtus, kr	100	
aktsiate emiteerimisel saadud tasu, kr	6 000 000	
Bilansipäeva seisuga:	31.12.2004	31.12.2003
vaba omakapital, kr	15 909 789	12 394 769
võimalik dividendidena välja makstav summa, kr	12 091 440	9 172 129
sellisel juhul makstav dividendide tulumaks, kr	3 818 349	3 222 640

* Aktsiakapitali suurendamine. Registreeritud Äriregistris 26.01.2005a.

Lisa 12. Panditud vara kirjeldus ja bilansiline väärtus

Maa erastamise järelmaksu ja Eesti Ühispanga laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringule (Lisa 3).

Hüpoteek kinnistule summas 683 100 krooni Eesti Vabariigi kasuks, intressimääraga 10% aastas ja kõrvalnõuetega 68 000 krooni.

Hüpoteek kinnistule summas 15 000 000 krooni SEB Eesti Ühispank kasuks, intressimääraga 4,195% ja kõrvalnõuetega 4 000 000 krooni. Hüpoteegiga tagatakse ka samasse konsolideerumisgruppi kuuluva ettevõtja AS Kristiine Kasiino laenu.

KC Kinnisvara AS on andnudgarantii Maardu Katlamaja AS laenule, summas 1 900 000 tähtajaga 30.07.2006.

Lisa 13. Tehingud seatud osapooltega.

Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Saldod	
Lühiajalised nõuded		31.12.2004	31.12.2003
emaettevõtja	KC Grupp AS	889 647	17 248
konsolideerumisgrupi ettevõtte	Kristiine Kasiino AS	12 043	10 404
konsolideerumisgrupi ettevõtte	Maardu Katlamaja AS	120 000	0
Lühiajalised kohustused		31.12.2004	31.12.2003
emaettevõtja	KC Grupp AS	880 392	2 661 714
Pikaajalised kohustused		31.12.2004	31.12.2003
konsolideerumisgrupi ettevõtte	Kristiine Kasiino AS	17 123	16 154
emaettevõtja	KC Grupp AS *	4 912	4 635
Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Tehingute maht	
Müük		2004	2003
emaettevõtja	KC Grupp AS	88 509	85 793
konsolideerumisgrupi ettevõtte	Kristiine Kasiino AS	526 677	352 327
Ost		2004	2003
emaettevõtja	KC Grupp AS	62 198	380 794

juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimusel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 29.04.05

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn



PKF Estonia OÜ

Mustamäe tee 44,
10621 Tallinn
tel 667 1703
fax 667 1704
pkf@pkf.ee

Audiitori järelendusotsus

AS KC Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS KC Kinnisvara 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 16 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, 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 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.

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS KC Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 29. aprillil 2005

Rein Ruusalu
PKF Estonia

Illar Kukk
Vannutatud audiitor

01-07-2005

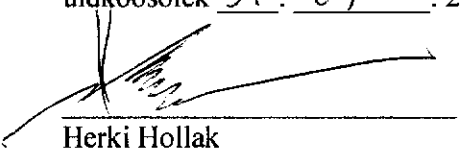
KC Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2004

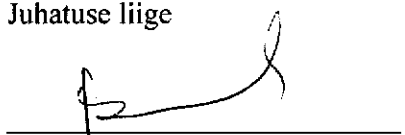
lk 17 (17)

Majandusaasta aruande allkirjad

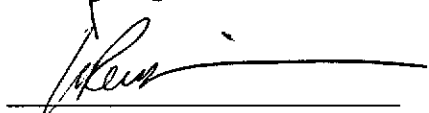
KC Kinnisvara AS majandusaasta 01.01.2004 – 31.12.2004 aruande kinnitas ühingu
üldkoosolek 31. 05 2005. a.


Herki Hollak
Juhatuse liige

29. 04 2005. a.


Margus Reinsalu
Nõukogu liige

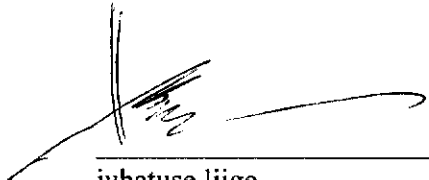
29. 04 2005. a.


Külli Reinsalu
Nõukogu liige

29. 04 2005. a.


Kristel Reinsalu
Nõukogu liige

29. 04 2005. a.


juhatuse liige

Aruande on KC Kinnisvara AS tellimusel koostanud Vesiiri Konsultatsioonid OÜ

01-07-2005

KC Kinnisvara AS

**Majandusaasta 01.01.2004 – 31.12.2004
kasumi jaotamise ettepanek**

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk on 12 394 769 krooni.

Majandusaasta puhaskasum 3 515 020 krooni kantakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka.



Herki Hollak
Juhatuse liige

29. 04 2005. a.

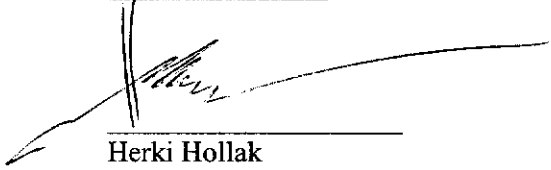
01-07-2005

AS KC Kinnisvara üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Aktsionäri nimi	Aadress	Isiku- või registrikood	Aktsia liik	Aktsia nimi- väärtus	Aktsiate arv	Aktsia märkimise ja omandamise aeg
AS KC Grupp	Katusepapi 4	10363821	liht	100.-	9 000	
OÜ Moos Invest	Fosforiidi 4	10839867	liht	100.-	1 000	31.01.2005

Aktsiate kohta ei ole välja antud aktsiatähti.

31. mail 2005


Herki Hollak
Juhatuse liige

01-07-2005

TALLINNA LINNAKOHTU REGISTRIOSAKOND

Tallinnas, 31. mail 2005.a.

AS KC KINNISVARA (reg.nr. 10481880, asukoht Tallinnas 11412, Katusepapi tn.

4) aktsionärid:

- AS KC Grupp (reg.k. 10363821), juhatuse liikme Margus Reinsalu isikus ja
 - OÜ Moos Invest (reg.k. 10839867), juhataja Herki Hollak isikus,
- on 31.05.2005.a. AS-i KC Kinnisvara aktsionäride korralisel üldkoosolekul valinud aktsiaseltsi 2005.a. audiitoriks firma PKF Estonia vannutatud audiitori:

- 1) Rein Ruusalu, is.k. 36802212737, elukoht Tallinn, audiitori tunnistus nr. 261;



Herki Hollak
Juhataja

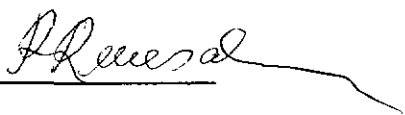
Lisatud:

1. Audiitor R.Ruusalu nõusolek, 1 lehel 1 eks;

NÕUSOLEK

01-07-2005

Mina, Eesti Vabariigi vannutatud audiitor Rein Ruusalu, isikukood
36802212737, elukoht Tallinn, audiitori tunnistus nr 261, olen nõus
olema AS KC Kinnisvara (reg.nr. 10481880) audiitoriks.



Tallinnas, 31. mail 2005.a.