

30-06-2005

15
Maire MÄE
KONTROLLITUD

J.P.KINNISVARAARENDUS AS

2004. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2004
Majandusaasta lõpp: 31.12.2004

Juriidiline aadress: Metsakasti Talu
Metsakasti küla
Viimsi vald
74001 Harjumaa

Äriregistrinumber: 10425404

Telefon: 53 68 33

Juhatuse liige: Jüri Promm

Nõukogu liikmed: Peeter Eljas
Peep Promm
Merle Promm

Audiitor: Katrin Kaasik



30-06-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 – Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid	8
Lisa 2 – Materiaalne põhivara	10
Lisa 3 – Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 – Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 – Maksud	11
Lisa 6 – Müügitulu	12
Lisa 7 - Kasutusrent	12
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14
Audiitori järeldusotsus	



30-06-2005

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 2004.a tasusid ja soodustusi ei arvestatud. Juhatus liikme ja tegevjuhi ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

2004.aastal töötajaid ei olnud.

Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks 2004. aastal ei tehtud.



Jüri Promm
Juhatus liige



3 0 -06- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud J.P.Kinnisvaraarenduse AS 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lahtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamispäeva „11” mail 2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsel alusel. 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 J.P.Kinnisvaraarendus AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Tallinn, 15.mail 2005



Jüri Promm
Juhatuse liige



30-06-2005

BILANSS (kroonides)

AKTIVA		31.12.04	31.12.03
Lisa	Käibevara		
	Raha ja pangakontod	268 053	140 732
	Nõuded ostjate vastu	2 532 272	5 002
	Mitmesugused nõuded		
8	Nõuded tütarettevõtete vastu	457 041	206 679
	Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
4	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40 804	0
	Muud ettemakstud tulevaste per. kulud	5 690	5 803
	Käibevara kokku	3 303 861	358 216
	Põhivara		
	Kinnisvarainvesteeringud	6 865 807	1 584 320
2	Materiaalne põhivara		
	Masinaid ja seadmed (soetusmaksumuses)	298 436	1 200 857
	Akumuleeritud kulum	-275 814	-562 917
3	Tütarettevõtete aktsiad ja osad	865 079	241 487
	Põhivara kokku	7 753 508	2 463 747
	AKTIVA KOKKU	11 057 369	2 821 963

PASSIVA			
	Lühiajalised kohustused		
	Lühiajalised laenud	885 764	1 320 000
	Võlad tarnijatele	104 113	6 649
	Maksuvõlad	0	35 904
	Muud võlad	0	1 133
	Lühiajalised kohustused kokku	989 877	1 363 686
	Kohustused kokku	989 877	1 363 686
	Omakapital		
	Aktisakapital	400 000	400 000
	Reservkapital	40 000	40 000
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 018 277	479 378
	Aruandeaasta kasum	8 609 216	538 899
	Omakapital kokku	10 067 493	1 458 277
	PASSIVA KOKKU	11 057 369	2 821 963



Jüri Promm
Juhatuse liige


30-06-2005

KASUMIARUANNE (kroonides)

		2004.a.	2003.a.
Lisa	Äritulud		
	Realiseerimise netokäive	1 700 544	2 080 823
	Muud äritulud	7 698 136	4 603
	Äritulud kokku	9 398 680	2 085 426
	Äriksulud		
	Kaubad, toore, materjal ja teenus	931 833	1 167 648
	Mitmesugused tegevuskulud	349 043	267 437
	Põhivara kulum	123 972	275 032
	Muud äriksulud	627	60
	Äriksulud kokku	1 405 475	1 710 177
	Äriksasum	7 993 205	375 249
	Finantstulud ja (-) kulud		
	Finantstulud tütarettevõtete osakutelt	623 592	166 619
	Intressikulud	-10 356	-3 116
	Muud intressid- ja finantstulud	2 775	147
	Finantstulud ja -kulud kokku	616 010	163 650
	Aruandeperioodi puhaskasum	8 609 216	538 899



Jüri Promm
Juhatuse liige



30-06-2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2004.a.	2003.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	7 993 205	375 249
Korrigeerimised		
Põhivara amortisatsioon	123 972	275 032
Põhivara müügi kasum	-7 698 136	0
Nõuded ostjate vastu	-2 777 633	230 272
Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	-76 708	66 832
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	113	-5 803
Võlad tarnijatele	97 464	-232 680
Muud võlad	-1 133	-139 970
Makstud intressid	-10 356	-3 116
Rahavood äritegevusest kokku	-2 349 212	565 816
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine	-6 592 005	-134 174
Põhivara müük	9 500 000	0
Intresside laekumine	2 775	147
Rahavood investeerimisest kokku	2 910 770	-134 027
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	52 979	300 000
Laenude tagasimaksed	-487 215	-600 000
Rahavood finantseerimisest kokku	-434 236	-300 000
Rahavood kokku	127 321	131 789
Raha perioodi alguses	140 732	8 943
Raha muutus	127 321	131 789
Raha perioodi lõpus	268 053	140 732



Jüri Promm
Juhatuse liige



30 -06- 2005

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.01	400 000	40 000	82 788	522 788
2002.a kasum	0	0	396 590	396 590
Seisuga 31.12.02	400 000	40 000	479 378	919 378
2003.a kasum	0	0	538 899	538 899
Seisuga 31.12.03	400 000	40 000	1 018 277	1 458 277
2004.a. kasum	0	0	8 609 216	8609216
Seisuga 31.12.04	400 000	40 000	9 627 493	10 067 493

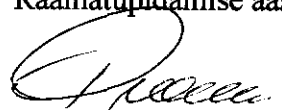
RAAMATUPIAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 – Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

J.P.Kinnisvaraarendus AS 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtete (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse rahandusministri vastavasisulisest määrustes.

J.P.Kinnisvaraarendus AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud kasumiaruande skeemi 1. Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.



Jüri Promm
Juhatuse liige



30-06-2005

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.....

Nõuded ostjate vastu

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.

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.

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.



Jüri Promm
Juhatuse liige



30 -06- 2005

Lisa 2 – Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks on varad, mille kasutusega 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.

	Maa	Hooned	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo 31.12.03	0	0	1 200 857	1 200 857
Soetus	20 703	6 090 000	0	6 110 703
Müük	0	0	-917 015	-917 015
Parendused	0	0	14 594	14 594
Ümberkanne kinnisvarainvesteeringuks	-20 703	-6 090 000		-6 110 703
Saldo 31.12.04	0	0	298 436	298 436
Akumuleeritud kulum 31.12.03	0	0	-562 917	-562 917
Kulum	0	0	-90 886	-90 886
Põhivara müügi kulum	0	0	377 989	377 989
Akumuleeritud kulum 31.12.04	0	0	-275 814	-275 814
Põhivara jääkmaksumus	0	0	22 622	22 622

Lisa 3 – Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	Kulum	Kokku
Saldo 31.12.03	185 796	1 845 753	-447 229	1 584 320
Ümberkanne põhivarast	20 703	6 090 000	0	6 110 703
Parendused	0	466 708	0	466 708
Müük	0	-1 725 753	0	-1 725 753
Kulum	0	[33 086]	-33 086	-33 086
Müüdud põhivara kulum	0	[465 915]	462 915	462 915
Saldo 31.12.04	206 499	6 676 708	-17 400	6 865 807


Jüri Promm
Juhatuse liige



30-06-2005

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud honed ja nendealune maa, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. 2004.a oli amortisatsiooninormiks 6 % aastas, maad ei amortiseerita.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 500 351 krooni ning otsesed hoolduskulud olid

Lisa 4 – Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtte osakud	Flores Aed OÜ
Osaluse % aasta lõpus / (alguses)	75 / (75)
Soetusmaksumus aasta alguses	30 000
Bilansiline maksumus 31.12.03	241 487
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	623 592
Bilansiline maksumus 31.12.04	865 079
Soetusmaksumus aasta lõpus	30 000

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2003	Flores Aed OÜ
Osakapital	40 000
Reservid	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	277 983
Aruandeaasta kasum	831 456
Omakapital kokku	1 153 439
Investeeriija osa omakapitalist	623 592

J.P Kinnisvaraarendus AS omandas 1999.a osaluse OÜ Flores Aed. 2004.aastal kasutati osa määramisel omakapitalist kapitaliosaluse meetodit.

Lisa 4 – Maksud

Ettevõttel maksuvõlgu ei ole. Küll on aga maksude ettemaks, mis koosneb täielikult käibemaksust summas 40 804 krooni.



Jüri Promm
Juhatuse liige



30-06-2005

Lisa 6 – Müügitulu

J.P.Kinnisvaraarenduse AS 2004.a. müügitulu (kroonides) jagunes järgmiselt:

Tululiik	Summa	%
Teenused	863 764	50,79
Transport (Eesti)	291 535	17,14
Rent	500 351	29,42
Kauba müük	25 621	1,51
Rahvusvahelised veod	19 272	1,13
Kokku	1 700 544	100,00

Lisa 7 - 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

Lisa 8 – Tehingud seotud osapooltega

- 31.12.2004.a seisuga nõuded seotud osapoolte vastu – Flores Aed OÜ-le summas 457 041 krooni (kirjel nõuded tütarettevõtjate vastu)
- 2004.a jooksul müüdud teenused seotud osapoolte vastu – Flores Aed OÜ-le 1 993 684 krooni väärtuses.

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



Jüri Promm
Juhatuse liige



30 -06- 2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Jaotamata kasum seisuga 31.12.04a	1 018 277
2004. majandusaasta kasum	8 609 216
Jaotamata kasumi jääk pärast 2004.a. majandusaasta aruande kinnitamist	9 627 493

Tallinnas *M. Käär* 2005.a



Jüri Promm
Juhatuse liige



30-06-2005

Majandusaasta aruande allkirjad

AS J.P.Kinnisyaraarendus juhatus on koostanud 2004.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud2005.a ainuaktsionäri otsusega ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.



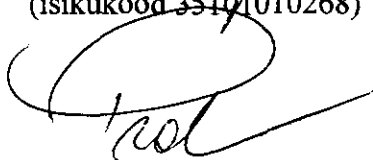
Juhatuse liige Jüri Promm
(isikukood 35007140267)

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)



30 -06- 2005

Audiitori järeldusotsus
J.P. Kinnisvaraarendus AS

Oleme kontrollinud **J.P. Kinnisvaraarendus AS** (äriregistrikood 10425404 aadress Metsakasti Talu, Metsakasti küla, Viimsi vald Harjumaa 74001), edaspidi "ettevõtte" 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadustest 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 sooritaks 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 01.01.2004 ja lõppes 31.12. 2004.a, finantstulemuseks **8 609 216 EEK kasumit** ja bilansimahuks 31.12.2004.a seisuga **11 057 369 EEK**, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt majandusaasta kasumit, rahavoogusid ja finantsseisundit seisuga **31.12.2004.a.**

11.mail 2005.a, Tallinnas.

Audiitor
Katrin Kaasik

Tel. 6 446 303
Aadress: Tehnika 55, Tallinn 10136
AMC Amaris AS

