

AS Kinnisvara Info
Majandusaasta aruanne 2004

Kustutatud: €

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	AS Kinnisvara Info
Äriregistri kood	10176728
Aadress	Pikk 2/4-6, Rakvere 44307
Telefon	372 6 201 100
Faks	372 6 201 195
Põhitegevusala	Kinnisvara haldus ja hooldus
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004
Tegevjuht	Priit Prints
Audiitor	Mati Trink

Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus
	2. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Juhatuse deklaratsioon	6
Bilanss Kinnisvara Info AS	7
Konsolideeritud bilanss Kinnisvara Info grupp	9
Kasumiaruanne Kinnisvara Info AS	11
Konsolideeritud kasumiaruanne Kinnisvara Info grupp	12
Rahavoogude aruanne Kinnisvara Info AS.....	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne Kinnisvara Info grupp	14
Omakapitali muutuste aruanne Kinnisvara Info AS	15
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne Kinnisvara Info grupp.....	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	16
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused	16
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	17
Lisa 3. Maksunõuded ja –kohustused	18
Lisa 4. Tütarettevõtete aktsiad	18
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	19
Lisa 6. Pikaajalised kohustused	19
Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	20
Lisa 8. Müüdnud teenuste kulud.....	20
Lisa 9. Muud äritulud.....	20
Lisa 10. Muud ärikulud.....	20
Lisa 11. Tulevaste perioodide kulud	21
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara	21
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele.....	22
Audiitori järeldusotsus	23
Kasumi jaotamise ettepanek	24

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AS Kinnisvara Info põhitegevusaladeks on kinnis- ja vallasvara haldus ja hooldus ning arendus. AS Kinnisvara Info omab Lätis tütarettevõtet SIA K Info ja Leedus tütarettevõtet UAB VKI, kes tegelevad kinnisvara halduse ja hooldusega Läti ja Leedu Vabariikides.

Tulud, kulud, kasum

2004. aastal moodustas AS Kinnisvara Info müügitulu 22,7 mln krooni, kasvades aastaga 17%. Müügitulust moodustas 93% renditulu ja 7% muud tulud. Renditulu kasvas aastaga 17%.

AS Kinnisvara Info brutokasumiks 2004. aastal kujunes 12 mln krooni, mis on 13% rohkem kui eelmisel aastal. Brutokasumi kasv on tingitud renditulude suurenemisest. Materiaalset põhivara oli kokku 122,3 mln krooni, suurenedes aastaga 21%. 2004. aasta põhivarade kulum moodustas 3,6 mln krooni.

Ettevõtte 2004. aasta puhaskasum moodustas 8,9 mln krooni, kasvades aastaga 18%.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 53,3 mln krooni. Suuremateks investeeringuteks olid äri- ja büroohoone ehitus Tallinnas Peterburi tee 44 (21 mln krooni), kinnistu ja hoone ostmine Vilniuses (9 mln krooni) ning hoone ja kinnistu ostmine Kaunases (8,2 mln krooni).

Tütar- ja sidusettevõtted

2004. aasta veebruaris asutati Leedu Vabariigis tütarettevõtte UAB VKI. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks oli pakkuda sobivaid äri- ja büroopindu ettevõttele UAB Mecro.

Personal

AS Kinnisvara Info töötajate arv majandusaastal oli Eestis 5 töötajat, nendest üks (majahoidja) lahkus novembris seoses sama teenuse sisseostmise alustamisega. Nii Läti kui Leedu tütarettevõtetes töötas 2 töötajat. 2004. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 0,73 mln krooni, suurenedes 27%. Juhatuse ja nõukogu liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

AS Kinnisvara Info 2005. aasta plaanis on investeeringud uue hoone ehitamisse Kaunases aadressile Islandijos pl Nr5, Narvas aadressile Tallinna mnt 51, Tartusse aadressile Ringtee 79 ning Pärnusse aadressile Tallinna mnt 91. Lisaks sellele on planeeritud hoonete renoveerimine Kuressaares aadressil Tallinna t 81 ja Riias aadressil Ganibu dambis 30.

Priit Prints

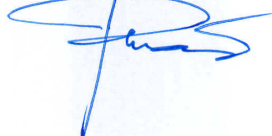
juhatuse liige



31.03.2005

Juta Kask

juhatuse liige



31.03.2005

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

AS Kinnisvara Info juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Kinnisvara Info finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (28.03.2005), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ AS Kinnisvara Info on jätkuvalt tegutsev.

Priit Prints

juhatuse liige

28.03.2005

Juta Käsk

juhatuse liige

28.03.2005



Bilanss Kinnisvara Info AS

VARAD			
(kroonides)	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 436 103	985 808
Nõuded ostjate vastu	2		
Ostjatelt laekumata arved		604 823	368 278
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)			-213 632
Kokku nõuded ostjate vastu		604 823	154 646
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	0	1 417 194
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		411	4 531
Kokku ettemaksed		411	1 421 725
Käibevara kokku		2 041 337	2 562 179
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad	4	44 844	46 530
Pikaajalised nõuded tütarettev.		8 859 883	6 094 599
Muud pikaajalised nõuded	12	26 048 195	9 867 052
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		34 952 922	16 008 181
Materiaalne põhivara	5		
Maa		8 069 372	7 469 372
Ehitised		82 270 197	59 417 139
Masinad ja seadmed		290 868	92 868
Põhivara akumuleeritud kulum (miinus)		-12 578 147	-9 706 880
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		1 751 957	12 457 909
põhivara eest			
Kokku materiaalne põhivara		79 804 247	69 730 408
Põhivara kokku		79 804 247	69 730 408
VARAD KOKKU		116 798 506	88 300 768

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)

31.12.2004**31.12.2003****KOHUSTUSED****Lisa****Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused

Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed 6 20 036 315 2 247 523

Kokku võlakohustused 20 036 315 2 247 523

Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest 2 87 113 0

Võlad tarnijatele 357 889 2 256 664

Kokku mitmesugused võlad 445 002 2 256 664

Maksuvõlad 3 986 228 364 079

Viitvõlad

Võlad töövõtjatele 12 097 15 071

Dividendivõlad 2 428 543 968 446

Kokku viitvõlad 3 426 868 1 347 596

Lühiajalised kohustused kokku 23 908 185 5 851 783**Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised võlakohustused

Pikaajalised pangalaenud 6 22 571 095 6 555 278

Muud pikaajalised võlad 42 906 131 55 611 070

Pikaajalised kohustused kokku 65 477 226 62 166 348**Kohustused kokku 89 385 411 68 018 131****OMAKAPITAL**

Aktsiakapital nimiväärtuses 400 000 400 000

Kohustuslik reservkapital 40 000 40 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 18 382 540 13 584 262

Realiseerimata kursivahed -387 028 -1 042 111

Aruandeaasta kasum 8 977 583 7 300 486

Omakapital kokku 27 413 095 20 282 637**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU 116 798 506 88 300 768**

Konsolideeritud bilanss Kinnisvara Info grupp

VARAD			
(kroonides)	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 483 592	1 217 179
Nõuded ostjate vastu	2		
Ostjatelt laekumata arved		1 092 569	622 612
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		0	-213 632
Kokku nõuded ostjate vastu		1 092 569	408 980
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	56 960	1 417 194
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		8505	12 884
Kokku ettemaksed		65 465	1 430 078
Käibevara kokku		2 641 626	3 056 237
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5		
Maa		13 511 529	7 469 372
Ehitised		117 902 098	83 997 044
Masinad ja seadmed		69 553	72 169
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)		-14 907 727	-11 340 603
Inventar		364 381	98 521
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		5 370 174	16 196 029
Kokku materiaalne põhivara		122 310 008	96 492 532
Põhivara kokku		122 310 008	96 492 532
VARAD KOKKU		124 951 634	99 548 769

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides) **31.12.2004** **31.12.2003**

KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed		7 761 022	4 613 584
Muude laenude tagasimaksed	6	14 803 171	7 856 019
Kokku võlakohustused		22 564 193	12 469 603
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest	2	171 758	193 472
Võlad tarnijatele		365 176	2 278 812
Kokku mitmesugused võlad		536 934	2 472 284
Maksuvõlad	3	1 097 731	805 720
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		29 811	22 306
Dividendivõlad		2 428 543	968 447
Kokku viitvõlad		3 556 085	1 796 473
Lühiajalised kohustused kokku		26 657 212	16 738 360

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused			
Pikaajalised pangalaenud	6	27 317 272	13 845 979
Muud pikaajalised laenukohustused		42 377 317	47 286 562
Muud kohustused		1 291 924	1 395 231
Pikaajalised kohustused kokku		70 986 513	62 527 772
Kohustused kokku		97 643 725	79 266 132

OMAKAPITAL

Aktsiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
Realiseerimata kursivahed	-387 028	-1 042 111
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	18 382 540	13 584 262
Aruandeaasta kasum	8 872 397	7 300 486
Omakapital kokku	27 307 909	20 282 637
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	124 951 634	99 548 769

Kasumiaruanne Kinnisvara Info AS

(kroonides)	2004	2003
Müügitulu	15 856 852	12 715 575
Müüdid teenuste kulu	8 150 752	6 828 723
Brutokasum	7 706 100	5 886 852
Muud äritulud	213 632	23 841
Muud ärikulud	222 368	446 209
Ärikasum	7 697 364	5 464 484
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja – kulud tütarettevõtete aktsiatelt	2 719 967	2 698 869
Intressikulud	933 950	526 375
Intressitulud	7 209	3 773
Kokku finantstulud ja – kulud	1 793 226	2 176 267
Kasum enne tulumaksustamist	9 490 590	7 640 751
Tulumaks	513 007	340 265
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	8 977 583	7 300 486

Konsolideeritud kasumiaruanne Kinnisvara Info grupp

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Müügitulu		22 715 988	19 376 350
Müüdidud teenuste kulu		10 679 722	8 876 354
Brutokasum		12 036 266	10 499 996
Muud äritulud		213 632	133 210
Muud ärikulud		222 368	542 875
Ärikasum		12 027 530	10 090 331
Finantstulud ja -kulud			
	Intressikulud	-1 553 454	-1 234 727
	Intressitulud	7517	3773
Kokku finantstulud ja – kulud		-1 545 937	-1 230 954
Kasum enne tulumaksustamist		10 481 593	8 859 377
Tulumaks		1 609 196	1 558 891
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		8 872 397	7 300 486

Rahavoogude aruanne Kinnisvara Info AS

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		7 697 364	5 464 484
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	2 871 267	2 324 234
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		971 137	304 173
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 705 494	1 864 087
Makstud intressid		-933 950	-526 375
Kokku rahavood äritegevusest		8 900 324	9 430 603
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	5	-12 945 106	-15 125 956
Tütaretevõtete ost	4	-45 316	0
Antud laenud	12	-18 028 311	-4 443 646
Antud laenude tagasimaksed		1 460 139	579 025
Laekunud intressid		7 209	3 773
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-29 551 385	-18 986 804
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	43 276 640	16 681 000
Saadud laenude tagasimaksed		-22 176 970	-8 803 542
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		21 099 670	7 877 458
RAHAVOOD KOKKU		448 609	1 950
Realiseerimata kursivahed		1686	
KOKKU		450 295	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		985 808	3 044
Raha ja raha ekvivalentide muutus		450 295	1 950
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 436 103	4 994

Konsolideeritud rahavoogude aruanne Kinnisvara Info grupp

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		12 027 530	10 090 331
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	5	3 626 328	3 029 240
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		681 024	1 852 379
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 517 257	-268 854
Makstud ettevõtte tulumaksu		-727 773	-565 644
Makstud intressid		-1 553 454	-1 234 727
Kokku rahavood äritegevusest		11 536 398	12 902 725
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	5	-30 413 632	-20 050 178
Laekunud intressid		7 517	3 773
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-30 406 115	-20 046 405
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	43 276 640	16 815 938
Saadud laenude tagasimaksed		-24 457 285	-11 169 603
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		18 819 355	5 646 335
RAHAVOOD KOKKU		-50 362	-1 497 345
Realiseerimata kursivahed		316 775	35 492
KOKKU		266 413	-1 461 853
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 217 179	2 679 032
Raha ja raha ekvivalentide muutus		266 413	-1 461 853
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 483 592	1 217 179

Omakapitali muutuste aruanne Kinnisvara Info AS

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	400 000	40000	14 552 711	14 992 711
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	7 300 486	7 300 486
Välja kuulutatud dividendid	-	-	-968 447	-968 447
Korrigeerimised	-	-	-1 042 113	-1 042 113
Saldo 31.12.2003	400 000	40 000	19 842 637	20 282 637
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	8 977 583	8 977 583
Realiseerimata kursivahed	-	-	-387 028	-387 028
Välja kuulutatud dividendid	-	-	-1 460 097	-1 460 097
Saldo 31.12.2004	400 000	40 000	26 973 095	27 413 095

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne Kinnisvara Info grupp

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	400 000	40000	14 552 711	14 992 711
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	6 258 375	6 258 375
Välja kuulutatud dividendid	-	-	-968 447	-968 447
Korrigeerimised	-	-	-2	-2
Saldo 31.12.2003	400 000	40 000	19 842 637	20 282 637
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	8 872 397	8 872 397
Realiseerimata kursivahed	-	-	-387 028	-387 028
Välja kuulutatud dividendid	-	-	-1 460 097	-1 460 097
Saldo 31.12.2004	400 000	40 000	26 867 909	27 307 909

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Kinnisvara Info 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Kinnisvara Info kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalentid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse selgunud eelmiste aastate tuluna.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

2002. aastast alates kasutatakse tütarettevõtte hindamiseks rida-realt konsolideerimist. Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud ema- ja tütarettevõtte vahelised tehingud. AS Kinnisvara Info tütarfirma Lätis on SIA K Info, kelle aruandlusvaluuta on Läti lät. SIA K Info varad ja kohustused on teisendatud Eesti kroonidesse Eesti Panga kursiga. Läti lati kurss bilansipäeva seisuga oli 22,422. AS Kinnisvara Info tütarfirma Leedus on UAB VKI, kelle aruandlusvaluuta on Leedu litt. UAB VKI varad ja kohustused on teisendatud Eesti kroonidesse Eesti Panga kursiga. Leedu liti kurss bilansipäeva seisuga oli 4,53157.

Investeeringud tütarettevõtetesse on emaettevõtte bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita. Põhivara müügist saadud tulu või kulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt muudes ärituludes või –kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Ettevõtte tulumaks

Kuni 31.12.2004 väljakuulutatud dividendide osas on maksumääraks 26/74, kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 24/76 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	1 092 569	622 612
Ostjate ettemaksed	-171 758	-193 472
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-213 632
Kokku	920 811	215 508

	31.12.2004	31.12.2003
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	213 632	0
Aruandeaastal laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudeid	-213 632	213 632
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	213 632

Lisa 3. Maksunõuded ja –kohustused

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	15 793	-202 248	1 417 194	-90 990
Ettevõtte tulumaks	15 964	-853 272	0	-666 930
Üksikisiku tulumaks	0	-13 304	0	-11 328
Sotsiaalmaks	0	-22 456	0	-17 547
Kogumispension	0	-390	0	-264
Töötuskindlustusmakse	0	-483	0	-463
Maamaks	0	-4 875	0	0
Kinnisvaramaks	25 203	0	0	-17 495
Erisoodustuse tulumaks	0	-703	0	-703
Kokku	56 960	-1 097 731	1 417 194	-805 720

Lisa 4. Tütarettevõtete aktsiad

	K Info SIA	VKI UAB	Kokku
Asukoht	Läti Vabariik	Leedu Vabariik	
Aktsiate arv 31.12.2003	80	0	80
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk)	0	100	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2004	80	100	180
Osalus 31.12.2003	100%	0%	
Osalus 31.12.2004	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2003	46 530	0	46 530
Soetusmaksumus 31.12.2004	44 844	0	44 844
Bilansiline maksumus 31.12.2003	6 141 129	0	6 141 129
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	45 316	45 316
Realiseerimata kursivahed	-1 685	0	-1 685
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	2 765 283	0	2 765 283
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum		-150 502	0
Osalus invest. Objekti omakapitalis	0	-45 316	-45 316
Bilansiline maksumus 31.12.2004	8 904 727	0	8 904 727

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Inventar	Lõpetamata ehitised	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus							
31.12.03	7 469 372	83 997 043	165 036	5 653	14 696 029	1 500 000	107 833 133
Akumuleeritud kulum							
31.12.03	0	-11 241 266	-94 473	-4 862	0	0	-11 340 601
Jääkväärtus 31.12.03	7 469 372	72 755 777	70 563	791	14 696 029	1 500 000	96 492 532
Muutused 2004. aastal							
Soetused	6 042 157	34 795 802	198 000	68 064	12 162 666		53 266 689
Parendused					-21 353 057	-1 500 000	-22 853 057
Amortisatsioonikulu 2004.a.		-3 613 791	-11 775	-762			-3 626 328
Kursivahed		-890 747	-2 615	-204	-135 465		-1 029 031
Kursivahed amort.		58 970	58	175	0		59 203
Soetusmaksumus							
31.12.04	13 511 529	117 902 098	360 421	73 513	5 370 173	0	137 217 734
Akumul. kulum 31.12.04	0	-14 796 087	-106 190	-5 449	0	0	-14 907 726
Jääkväärtus 31.12.04	13 511 529	103 106 011	254 231	68 064	5 370 173	0	122 310 008

Lisa 6. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Intressimäär	Tähtaeg
Pikaajalised pangalaenud	35 078 294	7 761 022	23 959 502	3 357 770		
AS Hansapank	13 522 330	3 246 365	10 275 965	0	3,85%	14.02.2009
AS Nordea Finance	14 529 470	2 234 340	8 937 360	3 357 770	3,85%	4.04.2011
SIA Hansabanka	7 026 494	2 280 317	4 746 177	0	3k Rigibor+ 2,8	15.12.2007
Muud võlad	58 472 412	14 803 171	7 009 900	36 659 341		
Võlg EEA-le	528 814	155 610	373 204	0	5,00%	27.03.2008
Laen Mecro AS-lt	36 659 341	0	0	36 659 341	0	31.12.2010
Deposiit	763 110	0	763 110	0	0	
Muud võlad	20 521 147	14 647 561	5 873 586	0	0	31.12.2008

Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2 004	2 003
Renditulu	21 077 828	18 011 832
Muud tulud	1 638 160	1 364 518
Kokku	22 715 988	19 376 350

Piirkond	2 004	2 003
Eesti	15 856 852	12 715 575
Läti	6 859 136	6 660 775
Kokku	22 715 988	19 376 350

Lisa 8. Müüdnud teenuste kulud

	2004	2003
Ostetud kaubad ja teenused	4 319 898	3 472 127
Transpordikulud	136 554	118 852
Tööjõukulud	728 839	529 332
Kulum	3 626 350	3 109 734
Tarvikud	1 287 032	981 987
Juriidilised teenused	197 811	89 496
Muud kulud	383 238	574 826
Kokku müüdnud kaupade kulud	10 679 722	8 876 354

Lisa 9. Muud äritulud

	2004	2003
Selgunud eelm. per. tulu	213 632	0
Saadud viivised	0	15 630
Kasum valuutakursi muutustest	0	117 156
Põhitegevusega mitteseotud real.	0	424
Kokku muud äritulud	213 632	133 210

Lisa 10. Muud ärikulud

	2004	2003
Makstud viivised	2 198	999
Kahjum valuutakursi muutustest	87 429	106 348
Ebatõenäolised laekumised	0	213 632
Esinduskulud	1 431	770
Riigilõiv jm maksud	131 310	221 126
Kokku muud ärikulud	222 368	542 875

Lisa 11. Tulevaste perioodide kulud

	2004	2003
Ettemaks teenuse eest	411	4 532
Ettemakstud kindlustusmaksed	8 094	8352
Kokku	8 505	12 884

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

Antud laenud (kroonides)	Saldo 31.12.2003	Antud 2004.a.	Tagast. 2004.a.	Kursivahe	Saldo 31.12.2004
Pikaajalised laenud	9 867 052	17 573 467	1 006 981	-385 343	26 048 195
K Info SIA	9 867 052	0	1 006 981	-385 304	8 474 767
VKI UAB	0	17 573 467	0	-39	17 573 428

Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara

Kinnisvara Info poolt võetud pikaajaliste investeerimislaenude ja järelmaksete (vt lisa 6) tagatised on alljärgnevad:

- ❑ I jrk hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks Tallinnas asuvale kinnistule summas 1 556 100 kr, mis tagab Peterburi tee 44 maa järelmaksu;
- ❑ II jrk hüpoteek Hansapanga kasuks Tallinnas asuvale kinnistule summas 16 000 000 kr, mis tagab pikaajalist investeerimislaenu;
- ❑ Ühishüpoteek Nordea Finance Estonia kasuks Tallinnas asuvatele kinnistutele Tartu mnt 84C ja Forelli 8 summas 21 000 000 kr, mis tagab pikaajalist investeerimislaenu.

K Info poolt SIA Hansabankast võetud pikaajalise investeerimislaenu (vt lisa 6) tagatis on:

- ❑ hüpoteek ettevõtte Riias asuvale kinnistule Krasta 42 summas 35 875 200 kr.

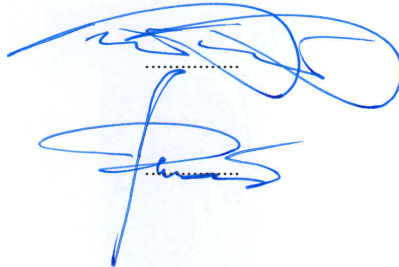
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele

AS Kinnisvara Info juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Priit Prints juhatuses liige
28.03.2005

Juta Kask juhatuses liige
28.03.2005

Two blue ink signatures are shown. The top signature is a large, stylized cursive script. The bottom signature is smaller and more compact, also in cursive. Both are written over dotted lines.

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Ando Aron nõukogu esimees
30.03.2005

A blue ink signature in cursive script, written over a dotted line.

Mart Lajal nõukogu liige
30.03.2005

A blue ink signature in cursive script, written over a dotted line.

Reeli Eelmaa nõukogu liige
30.03.2005

A blue ink signature in cursive script, written over a dotted line.

Audiitori järeldusotsus

Audiitori järeldusotsus
aktsionäridele

Olen kontrollinud AS Kinnisvara Info (emaettevõtte) ja selle tütarettevõtete (konsolideerimisgrupp) 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud emaettevõtte ja konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on kontsemi juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega, mis nõuavad, et audit sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esitluslaadi kohta tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004 emaettevõtte bilansimahuks 116,798,506 krooni ja konsolideerimisgrupi bilansimahuks 124,951,634 krooni ja emaettevõtte finants tulemuseks 8,977,583 krooni kasumit ja konsolideerimisgrupi finants tulemuseks 8,872,397 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt emaettevõtte ja konsolideerimisgrupi kasumit ja finants seisundit 31.12.2004 seisuga.

Tallinnas, 31.03.2005

Mati Trink
Vannutatud audiitor
audiitori tunnistus nr. 190

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	18 382 540
-------------------------------------	------------

2004. aasta puhaskasum	8 872 397
------------------------	-----------

<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004</i>	<i>27 254 937</i>
---	--------------------------

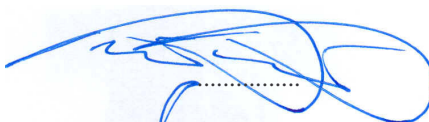
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	1 774 479
---------------	-----------

<i>Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist</i>	<i>25 480 458</i>
--	--------------------------

Priit Prints

juhatuse liige



28.03.2005

Juta Kask

juhatuse liige



28.03.2005

Majandusaasta aruande allkirjad

Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood: 10176728) 01.01.2004 - 31.12.2004 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Juta Käsk (juhatuse liige)

Kinnitanud

28.06.2005