

Arvestus

Maakonnus
Registriosakond
SISSE TULNUD

07.07.2006

14
Esa Leppik

J.P. KINNISVARAARENDUS AS

2005. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2005
Majandusaasta lõpp: 31.12.2005

Juriidiline aadress: Metsakasti Talu
Metsakasti küla
Viimsi vald
74001 Harjumaa

Äriregistrinumber: 10425404

Telefon: 372 53 68 33

Juhatuse liige: Jüri Promm

Nõukogu liikmed: Peeter Eljas
Peep Promm
Merle Promm

Audiitor: Katrin Kaasik
Tegevusala : kinnisvara haldamine



07.07.2006

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Lisa 1 – Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid.....	8
Lisa 2 – Materiaalne põhivara.....	9
Lisa 3 – Kinnisvarainvesteeringud.....	10
Lisa 4 – Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	10
Lisa 4 – Maksud.....	11
Lisa 6 – Müügitulu.....	11
Lisa 7- Tehingud seotud osapooltega.....	11
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	12
Majandusaasta aruande allkirjad.....	13
Audiitori järeldusotsus.....	14



2

Juhatuse liige Jüri Promm

07.07.2006

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. Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2005.a tasusid ja soodustusi ei arvestatud. Juhatuse liikme ja tegevjuhi ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

2005.aastal töötajaid ei olnud.

Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks 2005.aastal ei tehtud.



Jüri Promm
Juhatuse liige



Juhatuse liige Jüri Promm

07.07.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

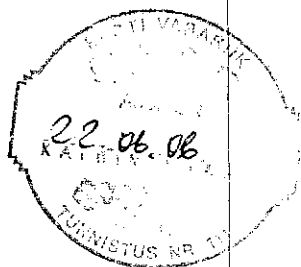
Juhatus kinnitab lehekülgedel 3.. kuni 13. toodud J.P. Kinnisvaraarenduse AS 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aruande koostamispäeva "22".....2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud ja kaalutletult 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, 22.06.06.2006



4

Juhatuse liige Jüri Promm

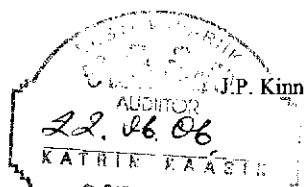
07.07.2006

BILANSS (kroonides)

AKTIVA		31.12.2005	31.12.2004
Lisa	Käibevara		
	Raha ja pangakontod	553 269	268 053
	Nõuded ostjate vastu	432 131	2 532 272
	Mitmesugused nõuded		
7	Nõuded tütarettevõtjate vastu	2 800 000	457 041
	Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		40 804
	Muud ettemakstud tulevaste per. kulud	5 934	5 690
	Käibevara kokku	3 791 334	3 303 861
	Põhivara		
	Pooleliolevad ehitused ja trassid	3 000 526	
	Kinnisvarainvesteeringud	6 858 607	6 865 807
2	Materiaalne põhivara		
	Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	736 436	298 436
	Akumuleeritud kulum	-364 131	-275 814
3	Tütarettevõtete aktsiad ja osad	2 097 292	865 079
	Põhivara kokku	12 328 30	7 753 508
	AKTIVA KOKKU	16 120 064	11 057 369

PASSIVA			
	Lühiajalised kohustused		
	Lühiajalised laenud	1 329 406	885 764
	Võlad tarnijatele	12 679	104 113
5	Maksuvõlad	14 580	0
	Muud võlad	42 024	0
	Lühiajalised kohustused kokku	1 398 689	989 877
	Pikaajalised kohustused		
	Pikaajalised võlakohustused	2 061 815	
	Pikaajalised kohustused kokku	2 061 815	
	Kohustused kokku	3 460 504	989 877
	Omakapital		
	Aktisakapital	400 000	400 000
	Reservkapital	40 000	40 000
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 627 492	1 018 277
	Aruandeaasta kasum	2 592 068	8 609 216
	Omakapital kokku	12 659 560	10 067 493
	PASSIVA KOKKU	16 120 064	11 057 369

Juhatuse liige Jüri Promm



K. J. P. Kinnisvaraarendus 2005. aastaruanne

07.07.2006

KASUMIARUANNE (kroonides)

		2005	2004
Lisa	Äritulud		
	Realiseerimise netokäive	2 645 737	1 700 544
	Muud äritulud	22 000	7 698 136
	Äritulud kokku	2 667 737	9 398 680
	Ärikulud		
	Kaubad, toore, materjal ja teenus	759 006	931 833
	Mitmesugused tegevuskulud	367 268	349 043
	Põhivara kulum	95 517	123 972
	Muud ärikulud	4 028	627
	Ärikulud kokku	1 225 819	1 405 475
	Ärikasum	1 441 918	7 993 205
	Finantstulud ja -kulud		
	Finantstulud tütarettevõtete osakutelt	1 177 213	623 592
	Intressikulud	-124 722	10 356
	Muud intressid- ja finantstulud	97 659	2 775
	Finantstulud ja -kulud kokku	-27 063	616 010
	Aruandeperioodi puhaskasum	2 592 068	8 609 216

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiaakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
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	9 627 492	10 067 492
2005.a kasum	0	0	2 592 068	2 592 068
Seisuga 31.12.05	400000	40000	12 219 560	12 659 560



J.P. Kinnisvaraarendus 2005.a aastaruanne

[Handwritten signature]

Juhatuse liige Jüri Promm

07.07.2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 441 918	7 993 205
Korrigeerimised		
Põhivara amortisatsioon	95 517	123 972
Põhivara müügi kasum		-7 698 136
Nõuded ostjate vastu	2 100 141	-2 777 633
Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	55 384	-76 708
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-244	113
Võlad tarnijatele	-91 434	97 464
Muud võlad		-1 133
Muud nõuded	-2 342 959	
Makstud intressid	-124 722	-10 356
Rahavood äritegevusest kokku	1 133 601	-2 349 212
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine	-3 438 526	-6 592 005
Põhivara müük		9 500 000
Intresside laekumine	97 659	2 775
Rahavood investeerimisest kokku	-3 340 867	2 910 770
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	2 061 815	52 979
Laenude tagasimaksed	485 667	-487 215
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-55 000	
Rahavood finantseerimisest kokku	2 492 482	-434 236
Rahavood kokku	285 216	127 321
Raha perioodi alguses	268 053	140 732
Raha muutus	285 216	127 321
Raha perioodi lõpus	553 269	268 053



Jüri Promm

7

Juhatuses liige Jüri Promm

07.07.2006

RAAMATUPIAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 – Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

J.P. Kinnisvaraarendus AS 2005. 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 vastavasisulistes 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.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid kajastavad 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. Maad ei amortiseerita.



Juhatuse liige Jüri Promm

07.07.2006

Investeeringud tütarettevõttesse

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

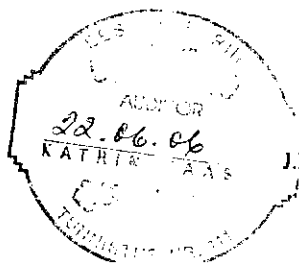
Kasutusrent

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

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 2005.aastal 10-25% aastas.

	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo 31.12.04	298 436	298 436
Soetus	438000	438000
Müük		
Parendused		
Ümberkanne kinnisvarainvesteeringuks		
Saldo 31.12.05	736 436	736 436
Akumuleeritud kulum 31.12.04	275 814	275 814
Kulum	88 317	88 317
Põhivara müügi kulum		
Akumuleeritud kulum 31.12.05	364 131	364 131
Põhivara jääkmaksumus	372 305	372 305



Jüri Promm

9

Juhatuses liige Jüri Promm

07. 07. 2006

Lisa 3 – Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	Kulum	Kokku
Saldo 31.12.04	206 499	6 676 708	-17 400	6 865 807
Kulum 2005	0	[7200]	-7 200	-7 200
Saldo 31.12.05	206 499	6 676 708	-24 600	6 858 607

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja nende alune maa, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. 2005.a oli amortisatsiooninormiks 6 % aastas, maad ei amortiseerita.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 447 959 krooni.

Lisa 4 – Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtte osakud	Flores Aed OÜ
Osaluse % aasta lõpus / (alguses)	75 / (75)
Soetusmaksumus aasta alguses	30 000
Bilansiline maksumus 31.12.04	865079
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	1 177 213
Bilansiline maksumus 31.12.05	2042292
Soetusmaksumus aasta lõpus	30 000

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2005	Flores Aed OÜ
Osakapital	40 000
Reservid	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 109 439
Aruandeaasta kasum	1569617
Omakapital kokku	2723056
Investeeriija osa omakapitalist	2 042 292

J.P Kinnisvaraarendus AS omandas 1999.a 75% osaluse OÜ Flores Aed. 2005.aastal kasutati osa määramisel omakapitalist kapitaliosaluse meetodit.

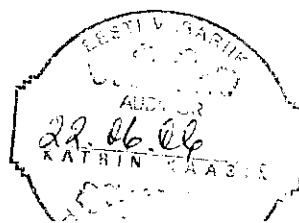
Lisa 5 – Maksud

Ettevõtte on käibemaksu võlg summas 14580.



Juhatuse liige Jüri Promm

10



07.07.2006

Lisa 5 – Maksud

Ettevõtte on käibemaksu võlg summas 14580.

Lisa 6 – Müügitulu

J.P. Kinnisvaraarenduse AS 2005.a. müügitulu (kroonides) jagunes järgmiselt:

Tululiik	Summa	%
Edasimüüdnud teenused	681 535	25,76
Transport (Eesti)	254 141	9,61
Rent	447 959	16,93
Kauba müük	830 895	31,41
Soojuse tarbimine	431 207	16,30
Kokku	2 645 737	100

Lisa 7 – Tehingud seotud osapooltega

- 31.12.2005.a seisuga nõuded seotud osapoolte vastu – Flores Aed OÜ-le summas 2 300 000 krooni (kirjel nõuded tütarettevõtjate vastu)
- OÜ Flores Aed on 2005.aasta jooksul otnud teenuseid J.P. Kinnisvaraarenduse AS-lt 3195737 krooni väärtuses

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



11

Juhatuse liige Jüri Promm

07. 07. 2006

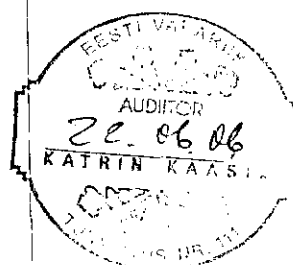
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Eelmiste perioodide kasum 31.12.2005 seisuga 9 627 492
2005.a jaotamata kasum 2 592 068

Jaotamisele kuuluv kasum kokku	12 219 560
--------------------------------	------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada

Tallinnas ..26.06.....2006.a



12

Juhatuse liige Jüri Promm

07.07.2006

Majandusaasta aruande allkirjad

AS J.P. Kinnisvaraarendus juhatus on koostanud 2005.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud *22.06.06* 2006.a ainuaktsionäri otsusega ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.



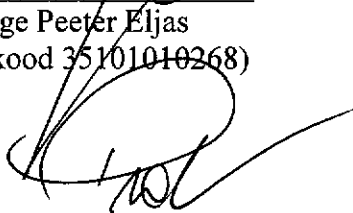
Juhatuse liige Jüri Promm
(isikukood 35007140267)

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)



07.07.2006

Audiitori järeldusotsus
J.P. Kinnisvaraarendus aktsionäreile

Oleme kontrollinud **J.P. Kinnisvaraarendus AS** (äriregistrikood 10425404, aadress Metsakasti küla Metsakasti talu Harjumaa 74001), edaspidi "ettevõtte" 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta Eesti heast raamatupidamise tavast lähtuvalt ja eesti kroonides koostatud raamatupidamise aastaaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud olulisemad näitajad.

Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti heast raamatupidamistavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta, mis algas 01.01.2005 ja lõppes 31.12.2005.a, finantstulemuseks 2 592 068 EEK kasumit ja bilansimahuks 31.12.2005.a seisuga 16 120 064 EEK, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt majandusaasta kasumit, rahavoogusid ja finantsseisundit seisuga 31.12.2005.a.

22 juunil 2006.a, Tallinnas

Katrin Kaasik
Audiitor
Katrin Kaasik

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

