

OÜ Joshua

2007. a majandusaasta aruanne

230739.

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

18 -06- 2008

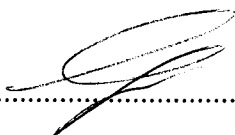
OÜ Joshua

2007. a majandusaasta aastaaruanne

.....KRISTEL LEN.....

Põhitegevusala	Kinnisvara arendus ja investeerimistegevus
EMTAK	70111
Aadress	Tatari 64, 10134, Tallinn, Eesti Vabariik
Registrikood	108414410
Telefon	372 683 7777
Faks	372 683 7788
Audiitor	A.Kangust & Partnerid OÜ
Aruandeaasta algus	01.01.2007
Aruandeaasta lõpp	31.12.2007
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumijaotuse ettepanek Osanike nimekiri

juhatuse liige



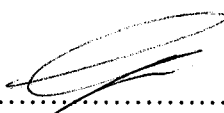
Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	12
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss	13
Kasumiaruanne (skeem 1)	14
Rahavoogude aruanne	15
Omakapitali muutuste aruanne	16
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	22
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 4 Maksud	22
Lisa 5 Varud	23
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 7 Laenukohustused	24
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 9 Müügitulu	25
Lisa 10 Muud äritulud	25
Lisa 11 Kaubad ja teenused	25
Lisa 12 Muud tegevuskulud	26
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	26
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	27
Lisa 15 Kapitali- ja kasutusrent	27
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	28
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	29
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	30
Osanike nimekiri	31

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

OÜ Joshua peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimisalane tegevus.

Juriidiline aadress:	Tatari 64 10134 Tallinn
Äriregistri nr:	10841441
Telefon:	6 837 777
Faks:	6 837 788

juhatuse liige 

Tegevusaruanne

OÜ Joshua on kinnisvaraalal tegutsev firma, mille põhitegevusvaldkonnad on kinnisvara ost-müük, kinnisvara arendamine ja haldamine. OÜ Joshua kuulub 100% kontserni, mille emaettevõtteks on OÜ Rime.

Kinnisvaraturust ja selle arengutest

Elamispinnad

Korterid

Paari viimase aastaga võrreldes on 2007.aastal muutunud kinnisvaraturg märgatavalt rahulikumaks. Nii pankade konservatiivsem laenupoliitika ja kerkivad intressimäärad kui ka elanike sissetulekutest kiiremini kasvanud kinnisvarahinnad on pidurdanud laenamist. See on omakorda kaasa toonud tehingute arvu vähenemise, suurenenud pakkumise ja üldise hinnatõusu peatumise, kohati ka hindade korrigeerimist. 2007. aastal hakkasid hinnad Harjumaa elamispindade turul vähehaaval langema. Hinnalangus toimus kinnisvaraturu kõigis sektorites, nii korterite, eramute, elamukruntide kui ka maade osas. 2007.a. langesid Tallinna korteriturul hinnad ka IV kvartalis, kuid suurem langus algas juba II kvartalis. Pikenes tunduvalt eluasemete ja eramukruntide müügiperiood. Et magala piirkondade korterite puhul on tegemist Tallinna odavaimate „kõigi mugavustega“ elamispindadega, siis aasta esimesel poolel nõudluse olulist langust ei olnud märgata. Küll aga tõi teine poolaasta pakkumiste arvu suurenemise, mis on kaasa toonud ligi 15 %-ni küündiva hinnalanguse. Müügiperioodid on pikenenud kuni poole aastani.

Läbi aegade on kesklinn olnud Tallinna nõutuim ning atraktiivseim piirkond. Nõudlik ja jõukam klient on nõus maksma kõrgemat hinda erilahenduste eest, mida pakuvad just kesklinna vanemad majad, mida aga ei paku äärelinna tüüpkorterid. Enimnõutuks jäävad tulevikuski kesklinnas Eesti-aegsetes ja Stalini-aegsetes kivi-alamutes ning atraktiivse välisarhitektuuriga uusalamutes paiknevad korterid. Järjest enam on ostjate huviorbiidis korterid, mis tüüpstandardile ei vasta. Müügihinnad vanemates kesklinna korterelamutes algavad keskmiselt 30 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 50 000 kr/m². Tulenevalt pakkumise väga suurest kasvust on arendajate ja ka järelturu müüjate vahel tekkinud üsna tihe konkurents. Kuigi uute korterite ostuhuvi on vähenenud ning paljud arendusprojektid on hindu alandanud, leidub mõistliku hinnaga pakkumistele siiski ostjaid. Kallite ja unikaalsete objektide puhul pole müügiperioodid oluliselt pikenenud ega ka hinnad langenud, nõutud kaup leiab ostja mõistliku aja jooksul. Pikemas perspektiivis hoiab kesklinnakorterite hindu tõusujoones vaba maa vähenemine, mille tulemusena maa hind tõuseb. Seetõttu ei saa kesklinna piirkonda väga palju elamispinda juurde tekkida.

Põhja-Tallinna korterite peamiseks plussideks on asukoht kesklinna lähedal, vaiksem ja rohelisem asukoht ning piirkonna miljööväärtuslikkus. Piirkonna negatiivseks teguriks on eelkõige hoonestuse ebaühtlus: lähiümbruses paiknevad renoveeritud ja

renoveerimata elamud ning tööstuspiirkond. Kinnisvaraarendajad on olnud Kopli suhtes aastaid äraootaval seisukohal ning uusarendusi on seelses piirkonnas vähe. Praeguseks on olukord hakanud muutuma ning uue välimuse on saanud paljud majad. Eelkõige ongi arendustegevus piirdunud vanade unikaalsete hoonete rekonstrueerimisega. Koplil leidub huvitavat ja eripärast kinnisvara, mille hinnatase jääb veel alla kesklinna korterihindadele.

Nõmme eelistatuid piirkondi on Glehni lossi ja suusahüppetorni ümbrus, mis on Nõmme üks rohelisemaid piirkondi. Samuti jääb kõnealune piirkond Nõmme keskuse ehk teeninduspunktide ja ühistranspordi peatuste lähedusse ning piirkonnal on hea ühendus kesklinnaga. Nõmme vähemhinnatud piirkonnad on Männiku ja Pääsküla prügimäe lähedane piirkond. Vähem on hinnatud ka Vabaduse puistee äärne piirkond. Sealne müra ning õhusaaste viivad hinnad Nõmme keskmisest tasemest 10-15% allapoole.

Pirita linnaosas on uusehitistes paiknevate korterite selge ülepakkumine. Müügihinnad uutes korterelamutes algavad keskmiselt 28 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 32 000 kr/m². Pirita linnaosas on korterite hinna olulisemateks mõjutajateks kaugus Tallinna kesklinnast ja merest.

Tallinna lähivaldadesse kolivad peamiselt Tallinnast pärit pereinimesed, kes soovivad oma järeltulijatele tagada rahuliku elukeskonna. Eelistatud on piirkonnad, kus on terviklik keskkond ning hea transpordiühendus Tallinna linnaga. Üks atraktiivsemad valdasid Harjumaal on Rae vald, kus kõige kiiremini on arenenud Peetri küla, millele järgnevad Jüri ja Vaida. Püsivalt hinnas olev Viimsi vald meelitab üha enam uusi elanikke uute elamurajoonidega, peamiselt jõukamaid peresid. Kuigi Viimsi asub Tallinnast märksa kaugemal kui Rae vald, on sealsed kinnisvarahinnad kallimad, seda just piirkonna eksklusiivsuse ja mere läheduse tõttu. Nimetatud valdade järel on üks eelistatuid Harku vald, kus kaunis loodus ja arenev keskkond on muutnud valla soositud elu- ja puhkepaigaks. Viimsi valla ja Harku valla tõsisemaks probleemiks on üha suurenev liikluskoormus maanteedel, mis põhjustab tiptundidel väga suuri ummikuid. Nõutud piirkonnad on veel Saku vald, mis on loonud oma elanikele peresõbraliku elukeskonna ning Saue vald, kus põhilisemateks arenduspiirkondadeks on Laagri alevik ja Saue linn. Elanikkonna meelispaiaks on saanud ka Keila vald. Keila linna ja selle lähipiirkonda on kerkinud palju uusi kortermaju. Seoses töökohtade jätkuva suurenemisega ja elukeskonna paranemisega on ka Paldiski linn ja selle lähiümbrus konkurentsivõimeline.

Maad ja majad

Viimase kümne aasta jooksul on Tallinna linnaruum muutunud atraktiivsemaks tänu nii paljude uusehitiste rajamisele, muuhulgas Tallinna *city* väljaarendamisele kui vanade majade korrastamisele, renoveerimisele. Märkimisväärselt on linna ilmet positiivses suunas muutnud ja elanike liikumist ning ligipääsu parandanud ka infrastruktuuride korrastamine ja juurde ehitamine. Müügiperioodid on oluliselt pikenenud. Pakkumist on niivõrd palju, et ostjad ei tunne vajadust ostuotsuse tegemisega kiirustada. Eramute keskmine müügiperiood oli 2007.a. lõpus pool aastat

kuni üks aasta ning kruntide müügiperiood keskmiselt aasta. Müügiperioodi pikkust mõjutab otseselt ka müügihind, kuid vähem väärtustatud asukohas krundi müümine – isegi soodsa hinnaga – on tänasel turul üsna keeruline. Suhteliselt kiiresti leiavad uue omaniku hinnatud asukohas paiknevad ning kvaliteetselt ehitatud kõrgema hinnaklassi eramud, millel puuduvad otsesed turuväärtust alandavad tegurid. Tallinna hinnatud elamispiirkondades (Kakumäe, Pirita, Nõmme, Kristiine) algavad kruntide müügihinnad 2 miljonist ja eramute hinnad 5 miljonist. Uute rida- ja paarismajade müügihinnad algavad 3 miljonist kroonist. Nõmme populaarsemates piirkondades on pakkumine suhteliselt madal, eriti hoonestamata kinnistute osas. Piirkonna prestiižikas staatus hoiab nõudlust aga pidevalt kõrgel tasemel. Hoonestatud kinnistute pakkumised on väga erineval tasemel - pakutakse eramuid alates amortiseerunud ja elamiskõlbmatutest väikestest n-ö aiamajadest kuni täielikult renoveeritud villadeni välja. Pirita ja Nõmme piirkonnad on Tallinna kinnisvaraturul eraldi käsitletavat, kuna piirkonnad on väga populaarsed ning vabade ehitamiskõlblike kinnistute arv piiratud. Nendes äärelinna eliitpiirkondades on hinnatase võrreldav kesklinna äärealadega. Kuna Pirita on eelkõige tuntud kui eramute ja paarismajade rajoon, on seal ka nõudlus kinnisvaraobjektide järele olnud püsiv. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja väljakujunenud elukeskkonda, mida Pirita oma eelistega pakub. Haabersti linnaosa on atraktiivne oma heade looduslike eelduste ja kesklinna läheduse poolest, samuti märkimisväärsete tööstusobjektide puudumise tõttu. Valdavaks elamutüübiks on ühepereelamu, uutes arendusprojektides on märkimisväärne osa ka paaris-, rida- ja korterelamutel, mis tuleneb eelkõige maa kõrgest väärtustasemest piirkonnas. Kruntide pakkumised on põhiliselt koondunud uutesse elamurajoonidesse, kus on lisaks elamukruntidele pakkumises ka erinevaid elamuid (rida- ja paariselamuid).

Tallinna lähiümbrus

Linnalähedastes elamurajoonides on toimunud kruntide ja elamispindade osas märgatav hinnalangus. See on eelkõige puudutanud neid arendusprojekte, mis on asukoha poolest madalamalt hinnatud (näiteks põllupealsetel ning halva juurdepääsuga maatükkidel) ning kus arendaja pole suutnud paralleelselt elamuehitusele välja ehitada kommunikatsioonitrasse ja juurdepääsuteid. Samuti on hinnalangus mõjutatud linnapiiri kaugusest ja infrastruktuuri seisukorrast. Suurima languse on läbi teinud Tallinnast rohkem kui kümne kilomeetri kaugusel paiknevad kinnistud, kuid omanikud hoiavad siiani hindu sellistes kõrgustes, et kruntidele ei leidu ostjaid. Eelistatakse lõpuleviidud krundiarendusi ja väljakujunenud elukeskkonda. Ainult soodne hind ei määra enam ostuotsust. Seoses ehitustööde ja -materjalide kallinemisega on inimesed hakanud jälle eelistama elamispindu koos lõppsiseviimistlusega. Nõudlus on Tallinnast ca 20-35 km raadiuses asuvatele elamukruntidele hinnaga ca 400-700 kr/m² ning suurusega 1500-2500 m². Piirkondades, kus kruntide hinnad on kõrged, on populaarseks muutunud ka väiksemad krundid 700-1000 m². Põhilisemateks linnalähedasteks eramupiirkondadeks on kujunenud Rae vald, Viimsi vald ja Harku vald, kaugematest ka Saue ja Jõelähtme vallad. Rae valla keskuseks ja valla olulisemaks kohalikuks tõmbekeskuseks on Jüri alevik. Paljudes eluvaldkondades on valla tõmbekeskuseks

juhatuse liige

(nt. töö, teeninduskaubandus, vaba aeg) naabruses asuv Tallinn. Harku valla asustus on koondunud liiklussõlmede äärde, mis asuvad lähedal Tallinna ja Keila linnadele ning ranna- ja suvituspiirkondadesse. Jõelähtme valla üheks oluliseks tugevuseks on nõukogudeaegse perioodi järgsele külastatavuse taandarengule vaatamata piirkonna säilinud imago puhke- ja suvituskohana. Hinnataset mõjutavad tehnovõrkude olemasolu, samuti haljastus ja juurdepääsuteede olemasolu ning olukord. Suur osa elanikkonnast on piirkonna põlisasukad. Viimsi valla valdavaks elamutüübiks on ühepereelamu, uutes arendusprojektides on märkimisväärne osa ka paaris-, rida- ja korterelamutel, mis tuleneb eelkõige maa kõrgest väärtustasemest piirkonnas. Arendustegevus on Viimsis ulatuslike hoonestamata alade tõttu teiste piirkondadega võrreldes märksa aktiivsem, konkureerida suudavad vaid Pirita linnaosa ja Kakumäe piirkond Haabersti linnaosas. Viimastel aastatel on ka piirkonna infrastruktuur kiirelt arenenud. Läänekaldast madalamalt on hinnatud poolsaare idakalda külates (Kelvingi, Tammneeme, Leppneeme) paiknev kinnisvara, samuti on madalamalt hinnatud endistele põllumaadele rajatud uuselamurajoonid. Omaette piirkonna moodustab Maardu linna külje all olev Muuga, mille eripäraks võrreldes muude uuseramupiirkondadega on valdavalt endiste suvilate asemele rajatud eramute ja renoveeritud suvilate kooslus, samuti suvilapiirkonnale omased keskmisest väiksemad krundid.

Äripinnad

Kaubanduspindade turul on juba aastaid nõudlus ületanud pakkumist, uued lisanduvad pinnad on vaid pisike osa kogupakkumisest, suurema osa moodustavad kaubanduskeskused. Vakantseid pindu kaubanduskeskustes vabal turul pakkumises ei ole. Lisaks senistele kaubanduskeskustele on lisandunud südalinna Foorumi äritänav ja Rotermanni äritänav. Kuid endiselt on nõudlus ületamas pakkumist ja pinda jagub vaid kvaliteetsematele ja atraktiivsematele kaubamärkidele. Omaette hinnatud kauplemispiirkond on Tallinna Vanalinn, mis aga on eelkõige turistidele suunatud. Äärelinna on lisandumas kaubanduspindu nii Rocca Al Mare kaubanduskeskuse laienduse kui ka Lasnamäe Mustakivi äripiirkonna kaubandus- ja teeninduspindade näol. Kaubanduspindade turul valitsevad jätkuvalt üürileandjad - üürilepingud on pikaajalised ja siduvad. Kuna üürilepingud on seotud nii inflatsiooni kui ka teenitava käibega, siis on üürihinna tõus paratamatu. Sellest tulenevalt on üürihinnad 2007.a. aasta algusest tõusnud ca 5%. Üürimäär sõltub ka kaupluse kasutatavast pinnast. Suurematel kauplustel, kes on põhiüürniku staatuses, on soodsamad lepingutingimused. Büroopindade pakkumine on suurenenud nii äärelinnas kui ka kesklinnas. Äärelinna on 2007.aasta lõpus ja 2008. aastal lisandumas praeguse pakkumise kohaselt üle 80 000 m² uut büroopinda. Olulist rolli büroohoonete kolimiselt äärelinna mängib ka hea asukohaga kruntide defitsiit ning tasuta parkimise võimalus. Kontoripinnad, kus on head parkimisvõimalused ja teised lisaväärtused, leiavad üldjuhul tunduvalt kiiremini uued üürnikud. Vähene büroopindade pakkumine seni oli tingitud ka sellest, et paljud laienevad ettevõtted otsivad lisaruumi just samast hoonest, kus nad ise asuvad. Tänu sellele on paljud vabaks jäänud kontoripinnad enne avaliku pakkumiseni jõudmist juba üürniku leidnud. Tallinna büroopindade üürihinnad on pidevalt ja sujuvalt tõusnud. Olulisemateks üürihinna tõstjateks on endiselt majanduskasv, mis on küll aeglustunud ja tänu sellele peaksid ka üürihindade

tõus natukene rahunema. Samuti mängib rolli ehitushinnaindeksi üldine tõus. Lao- ja tootmispindade ehitus liigub üha enam äärelinnadesse või linnast välja. Enimnõutud piirkonnad on suurte magistraalide kõrval olevad krundid nagu näiteks Tartu mnt, Pärnu mnt. ja Peterburi mnt. Samuti on populaarsed kohad ka Suur-Sõjamäe piirkond, Mustamäel Laki tänava piirkond ja ka Tallinna ringtee lähiümbrus. 2007. aastal on Harjumaal ehitusloa saanud 38 tööstushoonet ja 49 laohoonet. Paariaastases perspektiivis on oodata tootmis- ja laopindade turu ja arendustegevuse stabiilset arengut. Eeldatavasti toimub endiselt valdav enamus uusarendusest omakasutuse tarbeks. Uued pinnad rajatakse eelkõige tehnoparkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur. Samas otsitakse tehnoparkidesse ettevõtteid, kes „täiustaksid“ teineteist ehk siis looksid ühtse terviku. Laokomplekside puhul tähtsustuvad endisest enam logistilised täiskontseptsioonid, kus omanik pakub lisaks üüripinnale ka muid logistikaga seonduvaid lahendusi. Kaubandus- ja büroopindade üürihindu mõjutavad ehitushindade kasv, sama kehtib ka lao- ja tootmispindade osas. Hinnad on stabiilselt kogu aeg tõusnud, kuid tempo on rahunenud, üheks põhjusena võib jällegi välja tuua majanduskasvu aeglustumise. Uute lao- ja tootmispindade üürihinnad püsivad 100 kr/m² läheduses. Samas on huvi ka kehvemas seisukorras pindade järele, kus ruutmeetrihind on u 40-45 kr, olenevalt piirkonnast.

OÜ Joshua hinnangul on ka 2008. aastal kinnisvaraturul hinnad jätkuvalt vaikselt languses, vähenevad tehingumahud ning pikeneb eluaseme müügi periood. Samuti jääb laenuvõimelisi kliente järjest vähemaks ning suurenevad intressid. Kindlasti ei ole oma madalaimat hinda saavutanud halva ehituskvaliteedi, olematu infrastruktuuri ja poolikute kommunikatsioonidega põllupealsed arenduspiirkonnad. Keskkonna, ehituskvaliteedi ja asukoha poolest kvaliteetsemate elukohtade puhul hinnad stabiliseeruvad, kuid madalama kvaliteediga kinnisvara hinnad langevad veelgi.

Äritegevus

2007. aasta möödus OÜ-le Joshua edukalt. Jätkus juba eelmisel aastal müügiga alustatud objekti realiseerimine, millest müüdi 2007. aasta jooksul ära umbes pool. 99,9% müügitulust ongi tekkinud nimetatud objekti müügist. Müügitulu kasv eelmise aastaga võrreldes oli üle 2 korra. Müügi perioodide pikenemise tõttu lükkus küll 33,3% objekti müügist ka järgmisse aastasse, kuid aruande koostamise hetkeks on müümata vaid paar korterit. Kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse hindamine moodustas enamuse muudest ärituludest ning aitas suuresti kaasa üle 43-miljonilise kasumi tekkimisele. Kokkuvõttes lõppes aasta seni suurima kasumiga, mis eelmise aastaga võrreldes on kasvanud ligikaudu 2,8 korda.

Ettevõtte 2007. aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli 67 739 krooni, sellest äritegevuse rahavoog 35 522 064 krooni, mida enim mõjutasid äri kasum 45 571 098 krooni, kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest -24 500 000 krooni, varude muutus 22 689 701 krooni ja äritegevusega seotud kohustuste muutus -6 315 398 krooni. Ettevõtte rahavoog investeerimistegevusest oli -4 404 371 krooni ja finantseerimistegevusest -31 049 954 krooni.

juhatuse liige

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika.

	2007	2006
Puhaskasumimarginaal	61,6%	69,4%
Ärikasumimarginaal	96,3%	77,6%
Omakapitali tootlus	104,8%	117,7%
Aktivate tootlus	55,9%	27,6%
Omakapitali määr	76,5%	28,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	181,5	1,2

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum/müügitulu

Ärikasumimarginaal: ärikasum/müügitulu

Omakapitali tootlus: puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

Aktivate tootlus: puhaskasum/perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: omakapital/koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused

Äritegevuse riskid**Tururisk**

Kinnisvaraala tegevus jaguneb laias laastus kolmeks: arendus, haldus ja konsultatsioon (hindamine, vahendus). Investeeringuobjektidel sõlmitavad üürilepingud on reeglina pikaajalised, mis tagavad ettevõttele ka pikaajalise tulu. Sellest tingituna võivad aga nii positiivset kui negatiivset mõju avaldada muutused pakutavate üüripindade hindades, mis on hetkel välistatud sidudes üürihinna tarbijahinnaindeksiga.

Oluliselt keerulisem on prognoosida nõudluse muutust elamuarenduses, mis mõjutab nii arendustegevust kui ka konsultatsiooniteenuse osutamist. Kuna arendustegevus võib kujuneda üsnagi pikaajaliseks, on äärmiselt keeruline vastata arenduse algfaasis küsimustele "Milliseks kujuneb kinnisvaraturg objekti müügiperioodiks?", "Mida teevad intressid?", "Milliseks kujunevad ehitusteenuse hinnad?". Võimalike probleemide tuvastamiseks ning riskide juhtimiseks järgime hoolega muutusi müügistatistikas. Ühe võimalusena on kasutatud nn. eelmüüki, kus esimesel võimalusel sõlmitakse ostjaga eelleping ning võetakse lepingu täitmise tagamiseks tagatisraha. Samas jätab müügiga liiga vara alustamine võimaluse, et varakult kokkulepitud hinnad jäävad alla müügihetkel kehtivatele turuhindadele ehk objektilt ei ole võimalik teenida maksimaalset tulu. Seetõttu otsustatakse müügi alustamise hetk iga objekti puhul eraldi arendustegevuse käigus. Euroopa Liiduga liitumine on kaasa toonud ehitustööliste massilise liikumise EL riikidesse, mistõttu on tekkinud oskustööliste defitsiit ning tööjõud on kallinenud. Samuti on kallinenud oluliselt ehitusmaterjalide hinnad ning pikenenud tarnetähtajad. Nimetatud riskidega tuleb arvestada eelkõige pikaajaliste arendusobjektide äriplaani koostamisel.

juhatuse liige

Tegevusrisk

Arendusprotsessis ettetulevate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib ettevõtte kindlustusseltsidega lisaks tavakindlustusele ka ehitusaega hõlmava koguriskikindlustuse. Lisaks nõutakse ehituse peatöövõtjalt ehituslepingu summa ulatuses objektile koguriskikindlustust. Arendustegevuses on ettevõtte seni püüdnud koostööpartneritena kasutada kas varasemast koostööst positiivselt silma paistnud lepingupartnereid või usaldusväärse soovitusel saanud arhitekto-projekteerijaid-ehitajaid, et vältida võimalikku tööde poolelijäämist ja uut töö tegijat. Esmatähtsaks on aga sõlmida leping, mis peab saama ettevõtte juristi poolse kinnituse. Samuti ei ole vähetähtis tasumine vastavalt tööde valmimisele ja vastuvõtmisele. Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks sõlmib ettevõtte ehitustööde lõppedes ehitajaga kokkuleppe, mille kohaselt antakse garantii üle ehitajale. Samuti pannakse see kirja objekti ostu-müügilepingusse, mille tulemusena pöörduv ostja garantiijuhu ilmnemisel otse ehitaja poole.

Krediidirisk

Krediidirisk on ettevõtluse paratamatu osa. Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajadusel kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Reeglina tehakse kirjeldatud riskianalüüs ära enne lepingu sõlmimist (näiteks pikaajalised üürilepingud), kuid vajalik on ka pidev töö nõuete laekumisega. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse pankade lühiajalistes deposiitides.

Intressirisk

31.12.07 seisuga oli ettevõttes intressikandvaid kohustusi 18 775 000 krooni. Kuna ettevõtte on pikaajaliste laenulepingute sõlmimisel hoolikalt analüüsinud laenu tagasimaksmise võimalusi, siis ei ole nende kohustuste intressiriskide maandamist peetud otstarbekaks.

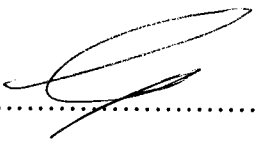
Väljavaated 2008. aastaks

Kinnisvarasektori käekäiku mõjutab kõige enam riigi majanduse areng, investeerimiskliima ja raha pakkumine. Usume, et vaatamata intresside kallinemisele ning Eesti majanduskasvu pidurdumisele suudavad pikaajalise kogemusega kinnisvarafirmad kohaneda uute turutingimustega ning jätkata oma tegevust.

Meie prognoosi kohaselt jätkub Tallinna äärelinna ja kesklinna korterite hinnalangus, kuid vanalinna korterite ning Tallinnas asuvate maade ja majade hinnad jäävad samale tasemele. Naabervaldadesse jäävate arenduste hinnad jäävad sõltuvusse piirkonnast ning infrastruktuuri ja kommunikatsioonide olemasolust. Kindlasti võivad väheneda tehingumahud ning pikeneda müügiperioodid. Lõplikult pole selge, milliseks kujunevad 2008.aastal laenuintressid ning kui suur on võimalike laenuklentide ja kodu soetajate hulk. Tuginedes sellisele prognoosile oleme valmis turu paariaastaseks languseks ning jätkame oma arendustegevusega selles graafikus.

juhatuse liige

Kinnisvaraturg, kus viimastel aastatel on toimunud kiire kasv, peaks järgmisel aastal püsima väikeses languses ning hindade korrigeerimise faasis. Usume, et suudame kujundada 2008.aastast stabiilse aasta meie koostööpartneritele, klientidele, ettevõtte töötajatele ja aktsionäridele.

juhatuse liige 

[illegible]

Bilanss

(kroonides)

	31.12.07.a.	31.12.06.a.	Lisa nr.
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha	72 711	4 972	2
Nõuded ja ettemaksed	4 467 910	351 483	3,4
Varud	17 528 896	40 218 597	5
Käibevara kokku	22 069 517	40 575 052	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	58 500 000	34 000 000	6
Põhivara kokku	58 500 000	34 000 000	
AKTIVA (varad) KOKKU	80 569 517	74 575 052	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	28 280 954	7
Võlad ja ettemaksed	121 578	6 445 844	4,8
Lühiajalised kohustused kokku	121 578	34 726 798	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	18 775 000	18 775 000	7
Pikaajalised kohustused kokku	18 775 000	18 775 000	
KOHUSTUSED KOKKU	18 896 578	53 501 798	
OMAKAPITAL			
Osakapital	42 000	42 000	
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	18 258 053	5 412 643	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	43 368 686	15 614 411	
OMAKAPITAL KOKKU	61 672 939	21 073 254	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	80 569 517	74 575 052	

juhatuse liige

13

Aruandeaasta 2007.a. majandusaasta aruanne
 Kontrollitud ja kinnitatud
 Kontrolli tähtaeg 30.05.2008
 Aruandeaasta liige
 Aruandeaasta liige

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2007.a.	2006.a.	Lisa nr.
Müügitulu	47 333 174	22 490 520	9
Muud äritulud	24 498 812	6 399 146	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 048 289	-10 772 541	11
Muud tegevuskulud	-1 203 789	-664 891	12
Muud ärikulud	-8 810	-171	
Ärikasum (-kahjum)	45 571 098	17 452 063	
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	-1 422 041	-1 837 711	
Muud finantstulud ja -kulud	629	59	
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 421 412	-1 837 652	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	44 149 686	15 614 411	
Tulumaks	-781 000	0	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	43 368 686	15 614 411	

juhatuse liige

14

Allkirjastanud ja tõlkinud
 Kinnitatud
 Kinnitatud 30.05.2008
 Allkirjastanud
 Allkirjastanud

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod) (kroonides)

Rahavood äritegevusest	2007.a.	2006.a.	lisa nr.
Ärikasum	45 571 098	17 452 063	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringi ümberhindlusest	-24 500 000	-6 396 884	6
Äritegevusega seotud nõuete muutus	288 573	2 887 609	
Varude muutus	22 689 701	-5 278 600	5
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-6 315 398	-8 867 580	
Makstud intressid	-1 430 910	-1 816 398	
Makstud ettevõtte tulumaks	-781 000	0	
Kokku rahavood äritegevusest	35 522 064	-2 019 790	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	0	-27 603 116	6
Antud laenud	-5 100 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	695 000	0	
Saadud intressid	629	59	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 404 371	-27 603 057	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 319 500	47 456 637	7
Laenude tagasimaksed	-35 600 454	-18 119 032	7
Makstud dividendid	-2 769 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 049 954	29 337 605	
Rahavood kokku	67 739	-285 242	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 972	290 214	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	67 739	-285 242	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72 711	4 972	

juhatuse liige

15

Aruandekomitee juht
 Kontrollarv
 Kassa juht 30.05.2008
 Aruandekomitee
 Aruandekomitee

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	31.12.2005	osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide jaotamata kasum	aruandeperioodi kasum	KOKKU
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	42 000	42 000	4 200	1 830 219	3 582 424	5 458 843
Aruandeaasta kasum	0	0	0	3 582 424	-3 582 424	0
	0	0	0	0	15 614 411	15 614 411
31.12.2006	42 000	42 000	4 200	5 412 643	15 614 411	21 073 254
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	0	0	0	15 614 411	-15 614 411	0
Makstud dividendid	0	0	0	-2 769 001	0	-2 769 001
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	43 368 686	43 368 686
31.12.2007	42 000	42 000	4 200	18 258 053	43 368 686	61 672 939

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2007 moodustas 61 626 739 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 48 685 124 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 12 941 615 krooni.

Osakapital 42 000 krooni jaguneb üheks osaks nominaalväärtusega 42 000 krooni.

juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Joshua 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. 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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases

juhatuse liige

väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Varud

Varudena on kajastatud müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara, mis võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Bilansis on varud hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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 õiglaselt väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal /, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

juhatuse liige

Arutanud ja allkirjastanud
juhatuse liige
30.05.2008
WR
Arutanud ja allkirjastanud
Arutanud ja allkirjastanud

F. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

G. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

juhatuse liige

ALP...
30.05.2008
HR
ALP...

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

H. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.detsember 2006 kestis maksumäär 22/78 ning kuni 31.12.05 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

I. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

J. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

juhatuse liige

Arutanud ja allkirjastanud
30.09.2008
K.R.

K. Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ Joshua käsitleb seotud osapooltena: emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

L. 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.

juhatuse liige

Arutanud ja heakskiitnud
juhatuse liikmed
30.05.2008
J.R.

Lisa 2. Raha
 (kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	13	13
Pangakontod	72 698	4 959
Kokku	72 711	4 972

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed
 (kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	0	0
<i>sh. ostjatelt laekumata arved</i>	0	20 683
<i>ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	0	-20 683
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	52 646	339 887
Muud lühiajalised nõuded	4 405 000	0
<i>Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu</i>	4 405 000	0
Ettemaksed teenuste eest	10 264	11 596
Kokku	4 467 910	351 483

Lisa 4. Maksud
 (kroonides)

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksu liik	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	52 646	0	339 887	0
Maamaks	0	8 520	0	0
Kokku	52 646	8 520	339 887	0

juhatuse liige.....

 Arutanud ja allkirjastanud
 juhatuse liige
 30.05.2008
 LR

Lisa 5. Varud

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara	17 496 619	40 218 597
Ettemaksed tarnijatele	32 277	0
Kokku	17 528 896	40 218 597

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	0
Soetamised	27 315 654
Parendused	287 462
Kasumid/kahjumid ümberhindlusest	6 396 884
Soetusmaksumus 31.12.2006	34 000 000
Soetamised	0
Parendused	0
Kasumid/kahjumid ümberhindlusest	24 500 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	58 500 000
Jääkmaksumus 31.12.05	0
Jääkmaksumus 31.12.06	34 000 000
Jääkmaksumus 31.12.07	58 500 000

Kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

(kroonides)

	Ehitised	
	2007	2006
Üüritud	155 208	290 126
Halduskulu	- 575 966	- 518 358
Kokku	- 420 758	- 228 232

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2007.a.läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus. Ümberhinnatud vara õiglase väärtuse aluseks oli sõltumatu kinnisvara-eksperti hinnang objektide turuväärtusele, kasutades rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat Turutehingute võrdluse meetodit, Diskonteeritud rahavoogude meetodit ja Residuaal-ehk jäägimeetodit. Positiivne vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas 24 500 000 krooni on kajastatud omakapitalis kirjel "Aruandeaasta kasum/kahjum".

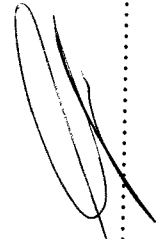
juhatuse liige

Approved: _____
 Date: _____
 Approved: _____
 Date: _____
 Approved: _____
 Date: _____
 Approved: _____
 Date: _____

Lisa 7. Laenukohustused
(kroonides)

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul			
Pikaajalised pangalaenud	18 775 000	0	18 775 000			
<i>Sampo pank</i>	18 775 000	0	18 775 000	27.04.2009	5,92%	EUR
	18 775 000	0	18 775 000			

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul			
Lühiajalised laenud	28 280 954	28 280 954	0			
<i>sh. emattevõtja</i>	9 055 500	9 055 500	0	31.12.2007		EEK
<i>konsolideerimisgrupi ettevõtja</i>	1 000 000	1 000 000	0	31.12.2007		EEK
<i>SEB Eesti Ühispank</i>	18 225 454	18 225 454	0	31.01.2008	5,30%	EEK
Pikaajalised pangalaenud	18 775 000	0	18 775 000			
<i>Sampo pank</i>	18 775 000	0	18 775 000	27.04.2009	5,75%	EUR
	47 055 954	28 280 954	18 775 000			



juhatuse liige

30.05.2008
M.R.

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed
 (kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	34 174	6 405 292
Maksuvõlad (Lisa 4)	8 520	0
Intressivõlad	16 684	25 552
Saadud ettemaksed	62 200	15 000
Kokku	121 578	6 445 844

Lisa 9. Müügitulu
 (kroonides)

tegevusala	2007	2006
Enda kinnisvara ost ja müük EMTAK kood 68101	47 177 966	22 200 394
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus EMTAK kood 68201	155 208	290 126
Kokku	47 333 174	22 490 520

*OÜ Joshua kogu müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

Lisa 10. Muud äritulud
 (kroonides)

tegevusala	2007	2006
Saadud viivised	12 612	2 262
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	24 482 900	6 396 884
Muud äritulud	3 300	0
Kokku	24 498 812	6 399 146

Lisa 11. Kaubad ja teenused
 (kroonides)

tegevusala	2007	2006
Kaubad müügiks	-24 681 725	-10 427 528
Alltöövõtutööd	-366 564	-345 013
Kokku	-25 048 289	-10 772 541

juhatuse liige

Arutanud ja allkirjastanud
 juhatuse liige
 30.05.2008
 W.R.

Lisa 12. Muud tegevuskulud

(kroonides)

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringu halduskulud	-567 228	-567 563
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-611 801	0
Üldhalduskulud	0	-1 312
Muud kulud	-24 760	-96 016
Kokku	-1 203 789	-664 891

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

	31.12.2007		31.12.2006	
	ost	müük	ost	müük
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	89 559	0	372 661	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	871 300	0	746 660	0
Kokku	960 859	0	1 119 321	0

	2007	2006
Saadud laene seotud osapooltelt	1 319 500	10 548 577
Tagasi makstud laene seotud osapooltele	-11 375 000	-8 547 546

	2007	2006
Antud laene seotud osapooltele	-5 100 000	10 548 577
Tagasi makstud laene seotud osapooltelt	695 000	-8 547 546

Saldod seotud osapooltega (kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded		
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	4 405 000	0
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõtte	0	9 055 500
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	0	6 750 000

OÜ Joshua seotud osapooled on:

Emaettevõtte OÜ Rime

Samasse gruppi kuuluvad ettevõtted

Juhatuse liige

Seotud ettevõtete juhatuse liige

Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted

juhatuse liige

Arutanud ja kinnitanud
 AS Joshua juhatuse liige
 30.05.2008
 H.R.

Lisa 14. Laenude tagatised ja panditud varad

Investeeringislaenude (lisa 7) tagatiseks on panditud järgmised varad:

	2007.a.	2006.a.
Hüpoteek kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistule	22 800 000	22 800 000
Hüpoteek varudena kajastatud hoonele	40 000 000	40 000 000
	62 800 000	62 800 000

Lisa 15. Kapitali- ja kasutusrent

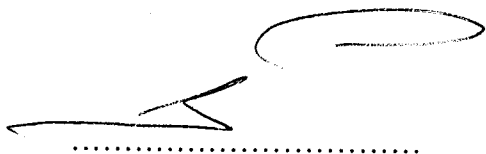
Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 6.

	2006.a.	2005.a.
Saadud kasutusrenditulu (lisa 9)	155 208	290 126
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest:		
s.h kuni 1 aasta	161 691	151 968
	<i>161 691</i>	<i>151 968</i>

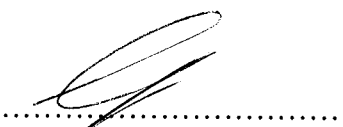
juhatuse liige 

Juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

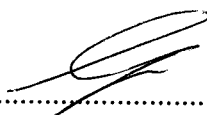
OÜ Joshua 2007. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek 25. mai 2008. aasta otsusega, allkirjastamine 25.mai 2008:



juhatuse liige
Aivar Aigro



juhatuse liige
Meelis Sinilo

juhatuse liige 

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Joshua osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 12 – 27 esitatud OÜ Joshua raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning siis lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse vastutus on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle vastutuse hulka kuulub muuhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine, kasutusele võtmine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori vastutus

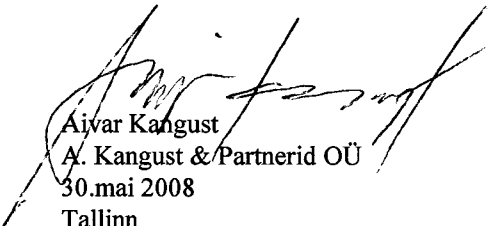
Meie vastutus on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me täidame eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel võtab audiitor riskihinnangutes arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, mitte aga eesmärgiga avaldada arvamust sisekontrollisüsteemi tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Joshua finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning siis lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Aivar Kangust

A. Kangust & Partnerid OÜ

30.mai 2008

Tallinn

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Joshua vaba omakapital seisuga 31.12.2007 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	18 258 053
2) kasum aruandeaasta majandustegevusest	43 368 686
Kokku jaotamata kasum	61 626 739

OÜ Joshua juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige 

OÜ Joshua osanike nimekiri

Seisuga 31.12.2007.a. on OÜ Joshua osanik OÜ Rime, registrikood 10841930, kellele kuulub 100% osäühingu osadest nimiväärtuses 42 000.- krooni.

juhatuse liige 