

J.P. KINNISVARAARENDUS AS

KONSOLIDEERITUD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2009

Majandusaasta lõpp: 31.12.2009

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

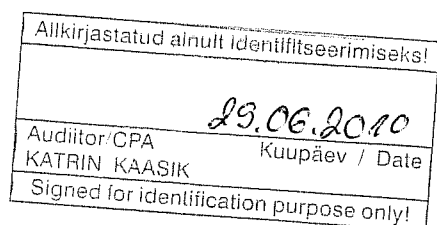
Audiitor: Katrin Kaasik

Tegevusala: Kinnisvara haldamine, lillede kasvatud ja nende hulgimüük

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.2010	
Audiitor/CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Konsolideeritud bilanss (kroonides).....	5
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid.....	10
Lisa 2. Raha	12
Lisa 3. Varud.....	12
Lisa 4. Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	14
Lisa 6. Saadud laenud	15
Lisa 7. Maksud.....	15
Lisa 8. Müügitulu.....	16
Lisa 9. Tööjõukulud.....	16
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega.....	17
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused.....	17
Lisa 12. AS J.P. Kinnisvaraarendus bilanss.....	18
Lisa 13. AS J.P. Kinnisvaraarendus kasumiaruanne.....	19
Lisa 14. AS J.P. Kinnisvaraarendus rahavoogude aruanne.....	20
Lisa 15. AS J.P. Kinnisvaraarendus omakapitalimuutuste aruanne.....	21
Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek.....	22
Majandusaasta aruande allkirjad	23
AS J.P. Kinnisvaraarendus aktsionärid majandusaasta aruande kinnitamise kuupäevaga.....	24
Tegevusalade loetelu.....	25
Audiitori otsus.....	lisatud



Juhatuse liige Jüri Promm

Tegevusaruanne

AS J.P. Kinnisvaraarendus on kantud aktsiaseltsina Tallinna Äriregistrisse. J.P. Kinnisvaraarendus AS omandas 1999.a 75% osaluse OÜ Flores Aed.

AS J.P. Kinnisvaraarendus põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, ruumide rent ja kinnisvara haldamine. Tütarettevõtte põhitegevuseks on aastaringne lillekasvatus ja turustamine nii Eesti kui ka Soome tarbijatele.

2009.aastal kontsernis töötas keskmiselt 22 töötajat. Töötajatele arvestati töötasu 2 557 534 krooni, sellest juhatuse liikmetele 252 000 krooni.

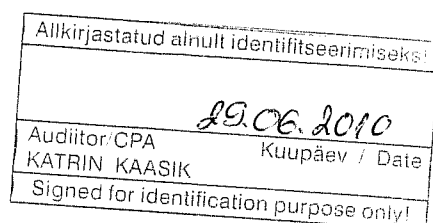
Juhatusel ja tegevjuhil ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (tuh kr)	24 930	21 888
Tulu kasv	14%	18%
Puhaskasum (tuh kr)	174	917
Kasumi kasv/vähene mine	-81%	79%
Puhasrentaablus	0,7%	4,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,46	0,36
ROA	0,5%	2,8%
ROE	1,0%	5,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\square$ Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2009 - \text{müügitulu } 2008) / \text{müügitulu } 2008 * 100$
- $\square$ Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2009 - \text{puhaskasum } 2008) / \text{puhaskasum } 2008 * 100$
- $\square$ Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square$ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- $\square$ ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- $\square$ ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$




Juhatusel liige Jüri Promm

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab J.P. Kinnisvaraarendus AS konsolideeritud 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 ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aruande koostamispäeva 20. juuni 2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel 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 ja tema tütarettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Tallinn, 29 juuni 2010

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
20.06.2010	
Audiitor/CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	



Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisad	2009	2008
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	2	594 748	483 640
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		1 984 666	854 294
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		1 023	
Intressid		31	32
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		4 792	1 291
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		3 862	21 901
Ettemaksed kokku		8 654	23 192
Varud	3		
Tooraine ja materjal		287 300	309 800
Lõpetamata toodang		1 220 000	755 000
Müügiks ostetud kaubad (teenused)		349 251	426 386
Varud kokku		1 856 551	1 491 186
KÄIBEVARA KOKKU		4 445 673	2 852 344
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	4		
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		21 255 168	19 073 876
Masinaid ja seadmed (soetusmaksumuses)		13 407 575	11 915 506
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		176 993	201 055
Põhivara akumuliseeritud kulum (miinus)		-8 845 457	-6 407 112
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest		1 509 971	4 157 923
Materiaalne põhivara kokku		27 504 250	28 941 248
PÕHIVARA KOKKU		27 504 250	28 941 248
VARAD KOKKU		31 949 923	31 793 592

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

26.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK
 Signed for identification purpose only!


 Juhatuse liige Jüri Promm

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	6	5 966 737	4 330 418
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		81 203	796 982
Võlakohustused kokku		6 047 940	5 127 400
Ostjate ettemaksed		790	12 213
Võlad tarnijatele		2 662 102	2 244 832
Maksuvõlad	7	350 320	278 168
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		384 639	353 567
Dividendivõlad		50 000	
Intressivõlad		14 067	7 192
Muud viitvõlad		43 391	2 394
Viitvõlad kokku		492 097	363 153
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		9 553 249	8 025 766
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused	6	4 970 695	6 353 708
Pikaajalised võlakohustused kokku			
Tulevaste perioodide tulud sihtfinantseerimisest		949 819	1 061 657
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		5 920 514	7 415 365
KOHUSTUSED KOKKU		15 473 763	15 441 131
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses		400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		15 852 461	14 985 425
Aruandeaasta kasum		173 699	917 036
OMAKAPITAL KOKKU		16 466 160	16 342 461
VÄHEMUSOSALUS BILANSIS		10 000	10 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		31 949 923	31 793 592

Alikirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2010

Auditor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!


 Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisad	2009	2008
Müügitulu	8	24 929 867	21 888 347
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		465 000	405 000
Kapitaliseeritud väljaminekud omatarbeks põhivara valmistamisel		917 960	2 283 161
Muud äritulud			23 676
Äritulud kokku		26 312 827	24 600 184
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		16 700 263	16 267 659
Mitmesugused tegevuskulud		3 044 339	1 833 960
Tööjõukulud	9		
Palgakulud		2 557 534	2 198 394
Sotsiaalmaksud		880 947	732 077
Tööjõukulud kokku		3 438 481	2 930 471
Põhivara kulum		2 355 977	2 186 980
Muud ärikulud		30 523	36 656
Ärikulud kokku		25 569 583	23 255 726
Ärikasum		743 244	1 344 458
Finantstulud ja kulud			
Intressikulud		39 840	-778 011
Muud finantstulud ja kulud		-609 385	425 533
Finantstulud ja kulud			
Kasum		173 699	991 980
Tulumaks			74 944
Puhaskasum		173 699	917 036

Vähemusosaluse kasum 2009 aastal oli 43 425 krooni.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

25.06.2010

Auditor/CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK

Signed for identification


Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	743 244	1 344 458
Korrigeerimised :		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 355 977	2 298 818
Muud finantstulud ja -kulud	-609 385	425 533
Muud korrigeerimised		19 887
Nõuded ostjate vastu	-1 130 372	-119 819
Mitmesugused nõuded	-1 023	2 347
Viitlaekumised	1	-22
Ettemaksed	14 538	4 002
Varud	-365 365	-662 771
Ostjate ettemaksed	-11 423	-23 211
Võlad tarnijatele	417 269	537 486
Maksuvõlad	72 152	-19 361
Viitvõlad	128 944	24 605
Makstud intressid		-778 011
Makstud ettevõtte tulumaks		-74 944
Kokku rahavood äritegevusest	1 614 557	2 978 997
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-1 030 817	-2 310 730
Materiaalse põhivara müük		8 475
Sihtfinantseeringud		1 173 495
Saadud intressid	39 840	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-990 977	-1 128 760
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu, emiteeritud võlakirjad	2 913 660	1 478 000
Saadud laenude tagasimaksed	-2 474 117	-2 259 757
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-902 015	-1 147 129
Väljakuulutatud dividendid	-50 000	
Makstud dividendid		-281 933
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-512 472	-2 210 819
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	483 640	844 222
Raha ja raha ekvivalentide muutus	111 108	-360 582
Valuutakursi muutuste mõju		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	594 748	483 640

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK
 Signed for identification purpose only!


 Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2007	400 000	40 000	14 985 425	14 985 425
2008.a kasum	0	0	917 036	917 036
Seisuga 31.12.2008	400 000	40 000	15 902 461	16 342 461
2009.a kasum	0	0	173 699	173 699
Väljakuulutatud dividendid			-50 000	-50 000
Seisuga 31.12.2009	400 000	40 000	16 026 160	16 466 160

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

26.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!

Promm

Juhatuse liige Jüri Promm

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

J.P. Kinnisvaraarendus AS 2009.a 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.

2009. a. konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastuvad J.P. Kinnisvaraarendus AS ja tema tütarettevõtte Flores Aed OÜ finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50%

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
25.06.2010	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	


Juhatuse liige Jüri Promm

tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

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.

Varud

Varud on arvele võetud nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdis toodangu kuluna. Põllumajanduslik pooltoodang on inventeeritud 31.12.2009 seisuga hetke võimalikus realiseerimishinnas.

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.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
26.06.2010	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	


Juhatuses liige Jüri Promm

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil arvestades nende kasulikku iga. Maad ei amortiseerita.

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. Raha

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	270 160	433 133
Arvelduskontod	324 588	50 507
Kokku raha	594 748	483 640

Lisa 3. Varud

	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	287 300	309 800
Lõpetamata toodang	1 220 000	755 000
Müügiks ostetud kaubad	349 251	426 386
Kokku varud	1 856 551	1 491 186

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.2010	
Audiitor/CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	



Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Hooned ja maa	Masinad ja seadmed	Muu materia alne põhi- vara	Lõpetamat a projektid	Kokku
Soetusmaksumus	18 367 184	10 819 790	197 495	3 664 821	33 049 290
Akumuleeritud kulum	-1 163 495	-2 881 544	-74 915		-4 119 954
Jääkmaksumus 31.12.07	17 203 689	7 938 246	122 580	3 664 821	28 929 336
Ostud ja parendused		12 349	15 220	2 283 161	2 310 730
Kulum 2008	-1 185 696	-1 072 365	-40 757	0	-2 298 818
Ümberklassifitseeri- mised	706 692	1 083 367		-1 790 059	0
Soetusmaksumus	19 073 876	11 915 506	201 055	4 157 923	35 348 360
Akumuleeritud kulum	-2 349 191	-3 953 909	-104 012	0	-6 407 112
Jääkmaksumus 31.12.08	16 724 685	7 961 597	97 043	4 157 923	28 941 248
Ostud ja parendused		15 000	5 408	1 010 409	1 030 817
Kulum 2009	-1 298 352	-1 129 067	-40 396	0	-2 467 815
Ümberklassifitseeri- mised	2 181 292	1 477 069		-3 658 361	0
Soetusmaksumus	21 255 168	13 407 575	176 993	1 509 971	36 349 707
Akumuleeritud kulum	-3 647 543	-5 082 976	-114 938	0	-8 845 457
Jääkmaksumus 31.12.09	17 607 625	8 324 599	62 055	1 509 971	27 504 250

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 2009.aastal 10-25% aastas.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK
Signed for identification purpose only!


Juhatuse liige Jüri Promm

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja nende alune maa, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. 2009.a oli amortisatsiooninormiks 6 % aastas, maad ei amortiseerita.

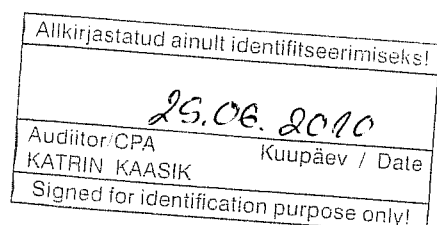
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

AS J.P. Kinnisvaraarendus tütarettevõtteks 2009. aastal oli Flores Aed OÜ. Flores Aed OÜ, kelle põhitegevusalaks on lillekasvatus ja nende hulgimüük.

Tütarettevõtte osakud	Flores Aed OÜ
Osaluse % aasta lõpus / (alguses)	75 / (75)
Soetusmaksumus aasta alguses	30 000
Soetusmaksumus aasta lõpus	30 000

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2009	Flores Aed OÜ
Osakapital	40 000
Reservid	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 128 618
Aruandeaasta kasum	132 581
Omakapital kokku	5 305 199
Investeeriya osa omakapitalist	3 978 899

J.P Kinnisvaraarendus AS omandas 1999.a 75% osaluse OÜ Flores Aed.



Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 6. Saadud laenud

	2009	2008
Eraisikutelt	655 189	655 189
Finantsasutustelt	2 232 784	1 270 339
Juriidilistelt isikutelt	2 449 000	2 300 000
Kapitalirendi tagasimaksed tulevasel perioodil	261 067	451 972
Maa erastamise lühiajaline osa	449 900	449 900
Kokku	6 047 940	5 127 400
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	900 000	900 000
Pikaajalised kohustused finantsasutustelt	1 156 145	1 740 713
Kapitalirendi pikaajaline osa		348 545
Maa erastamise pikaajaline osa	2 914 550	3 364 450
Pikaajalised laenud kokku	4 970 695	6 353 708

Lisa 7. Maksud

	31.12.2009		31.12.2008	
Ettevõtte tulumaks			1 283	
Käibemaks		136 992		99 344
Üksikisiku tulumaks		63 311		61 524
Sotsiaalmaks		134 960		115 514
Kohustuslik kogumispension				370
Töötuskindlustusmaksed		15 057		1 416
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			8	
Ettemaksukonto jääk	4 792			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 792	350 320	1 291	278 168

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2010

Auditor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!


 Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 8. Müügitulu

Konsolideeritud müügitulu (kroonides) jagunes järgmiselt:

Tululiik	2009		2008	
		%		%
Transport			17 929	0,1
Lillekasvatus	15 379 784	62	13 605 414	62
Lilled ja taimede hulgimüük	9 541 202	38	8 240 881	38
Kaubavedu maanteel	8 881	0,04	24 123	0,1
Kokku	24 929 867	100	21 888 347	100

Müügitulu jaotus geograafiliselt

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele	23 728 539	21 067 634
Eesti	1 201 328	820 713
Muud Euroopa Liidu riigid	24 931 876	21 890 355
Kokku müügitulu	24 931 876	21 890 355

Lisa 9. Tööjõukulud

Palgakulud	2 557 534	2 198 394
Sotsiaalmaksud	880 947	732 077
Kokku tööjõukulud	3 438 481	2 930 471
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	24	23

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

25.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!


 Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

- 31.12.2009.a seisuga nõuded seotud osapoolte vastu – OÜ Flores Aed summas 5 354 806 krooni (kirjel nõuded tütarettevõtjate vastu)
- OÜ Flores Aed on 2009.aasta jooksul otnud teenuseid J.P. Kinnisvaraarenduse AS-lt 4 075 637 krooni väärtuses
- J.P. Kinnisvaraarendus AS kohustus juhatuseliikme ees seisuga 31.12.2009 oli 683871 krooni.

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

Lisa 11. Tingimuslikud kohustused

Kui maksta välja dividendideks 173 699 krooni, lisandub ettevõtte tulumaks 46 173 krooni.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.2010	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	


Juhatuseliige Jüri Promm

Lisa 12. AS J.P. Kinnisvaraarendus bilanss

AKTIVA	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara		
Raha ja pangakontod	72 000	3 398
Nõuded ostjate vastu	516 640	467 982
Mitmesugused nõuded		
Nõuded tütarettevõtjate vastu	4 845 799	4 745 799
Käibevara kokku	5 434 439	5 217 179
Põhivara		
Poolerioleavad ehitused ja trassid		20 329
Kinnisvarainvesteeringud	13 340 110	13 866 817
Materiaalne põhivara		
Masinaid ja seadmed (soetusmaksumuses)	799 992	799 992
Akumuleeritud kulum	-761 595	-737 029
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	30 000	4 029 464
Põhivara kokku	13 408 507	17 979 573
AKTIVA KOKKU	18 842 946	23 196 752
PASSIVA		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	3 733 953	3 702 418
Võlad tarnijatele	32 478	35 279
Maksuvõlad	32 322	2 896
Muud võlad	28 682	2 394
Lühiajalised kohustused kokku	3 827 435	3 742 987
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	3 814 550	4 444 458
Pikaajalised kohustused kokku	3 814 550	4 444 458
Kohustused kokku	7 641 985	8 187 445
Omakapital		
Aktisakapital	400 000	400 000
Reservkapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 569 843	13 920 707
Aruandeaasta kasum	191 118	648 600
Omakapital kokku	11 200 961	15 009 307
PASSIVA KOKKU	18 842 946	23 196 752

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
25.06.2010	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	


 Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 13. AS J.P. Kinnisvaraarendus kasumiaruanne

	2009	2008
Äritulud		
Realiseerimise netokäive	3 081 336	3 269 186
Muud äritulud	0	10 275
Äritulud kokku	3 081 336	3 279 461
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenus	2 112 720	2 247 078
Mitmesugused tegevuskulud	380 726	420 876
Põhivara kulum	586 602	588 276
Muud ärikulud	10	1
Ärikulud kokku	3 080 058	3 256 231
Ärikasum	1 278	23 230
Finantstulud ja -kulud		
Dividenditulud	150 000	
Finantstulud tütarettevõtete osakutelt		409 512
Intressikulud		
Muud intressid- ja finantstulud	413 805	821 332
Muud intressid- ja finantskulud	373 965	605 474
Finantstulud ja -kulud kokku	189 840	625 370
Aruandeperioodi puhaskasum	191 118	648 600

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

25.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK
 Signed for identification purpose only


 Juhatuses liige Jüri Promm

Lisa 14. AS J.P. Kinnisvaraarendus rahavoogude aruanne

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 278	23 230
Korrigeerimised		
Põhivara amortisatsioon	586 602	588 276
Muud korrigeerimised		-9 800
Nõuete ja ettemaksete muutus	-198 658	19 542
Kohustuste ja ettemaksete muutus	52 913	-1 278
Makstud intressid	-373 965	-605 474
Rahavood äritegevusest kokku	68 170	14 496
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine	-15 000	0
Intresside laekumine	413 805	821 332
Antud laenud	-850 000	
Antud laenude tagasimaksed	900 000	900 000
Dividendi nõude	150 000	
Rahavood investeerimisest kokku	598 805	1 721 332
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	1 349 000	850 000
Laenude tagasimaksed	-1 200 000	-1 640 500
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	-747 373	-999 926
Rahavood finantseerimisest kokku	-598 373	-1 790 426
Rahavood kokku	68 602	-54 598
Raha perioodi alguses	3 398	57 996
Raha perioodi lõpus	72 000	3 398

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks:

25.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!



Juhatuses liige Jüri Promm

Lisa 15. AS J.P. Kinnisvaraarendus omakapitalimuutuste aruanne

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.05	400 000	40 000	12 219 559	12 659 559
2006.a kasum	0	0	1 321 707	1 321 707
Seisuga 31.12.06	400 000	40 000	13 541 266	13 981 266
2007.a kasum	0	0	379 441	379 441
Seisuga 31.12.07	400 000	40 000	13 920 707	14 360 707
2008.a kasum	0	0	648 600	648 600
Seisuga 31.12.08	400 000	40 000	14 569 307	15 009 307
Tütarettevõtte kajastamine soetusmaksumuses			-3 999 464	-3 999 464
2009.a kasum	0	0	191 118	191 118
Seisuga 31.12.08	400 000	40 000	10 760 961	11 200 961

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

25.06.2010

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!



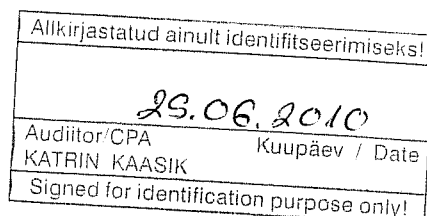
Juhatuse liige Jüri Promm

Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek

Eelmiste perioodide kasum 31.12.2008.a seisuga	15 852 461
2009.a kasum	173 699
Jaotamisele kuuluv kasum kokku	16 026 160

Juhatus teeb ettepaneku maksta välja dividende 1 000 000 krooni.

Tallinnas 29.juuni 2010.a



Juhatuses liige Jüri Promm

Majandusaasta aruande allkirjad

AS J.P. Kinnisvaraarendus juhatus on koostanud konsolideeritud 2009.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 29.juuni 2010.a üldkoosoleku otsusega ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.



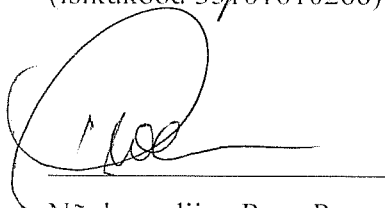
Juhatuse liige Jüri Promm
(isikukood 35007140267)

Nõukogu kiidab heaks juhatuse poolt koostatud aastaaruande.

Nõukogu liikmed:



Nõukogu liige Peeter Eljas
(isikukood 35101010268)



Nõukogu liige Peep Promm
(isikukood 37702250258)



Nõukogu liige Merle Promm
(isikukood 45303160358)

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.10	
Audiitor: CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	



Juhatuse liige Jüri Promm

**AS J.P. Kinnisvaraarendus aktsionärid majandusaasta aruande
kinnitamise kuupäevaga**

Aktsionäri nimi	Elukoht	Isikukood	Aktsiad
1. Jüri Promm	Tallinn	35007140267	3600 aktsiat
2. Peep Promm	Tallinn	37702250258	400 aktsiat
			Kokku 4000 aktsiat

Tallinnas 29.juuni 2010.a

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.10	
Audiitor/CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	


Juhatuse liige Jüri Promm

Tegevusalade loetelu

Emaettevõtte müügitulu peale konsolideerimist 2009 aastal oli 0 krooni.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
	29.06.10
Audiitor/CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	


Juhatuse liige Jüri Promm

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS J. P. Kinnisvaraarendus aktsionäridele

Oleme auditeerinud **AS J. P. Kinnisvaraarendus** äriregistri kood 10425404 aadress Metsakasti küla Viimsi vald 74001 Harjumaa **konsolideeritud** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, lehekülgedel 3 kuni 21 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, 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 kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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 otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud **konsolideeritud** raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS J. P. Kinnisvaraarendus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Vandeaudiitor
Katrin Kaasik
Kutsetunnistus 111
AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ
Tegevusluba 100
Tehnika 55 Tallinn 10136
Kuupäev 29.06. 2010.a



Aruande elektroonilised kinnitused

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus (registrikood: 10425404) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jüri Promm	Juhatuse liige	30.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	1921019	62.34%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	925407	30.03%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	234910	7.62%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6540144
Telefon	+372 536833
E-posti aadress	jyripromm@hotmail.ee