

J.P. KINNISVARAARENDUS AS

KONSOLIDEERITUD 2011. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2011

Majandusaasta lõpp: 31.12.2011

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 kasvatus ja nende hulgimüük

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.2012	
Audiitor CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud bilanss	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. AS J.P. Kinnisvaraarendus bilanss	18
Lisa 12. AS J.P. Kinnisvaraarendus kasumiaruanne	19
Lisa 13. AS J.P. Kinnisvaraarendus rahavoogude aruanne	20
Lisa 14. 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.

2011.aastal kontsernis töötas keskmiselt 24 töötajat. Töötajatele arvestati töötasu 159 363 eurot, sellest juhatusel liikmetele 15 781 eurot.

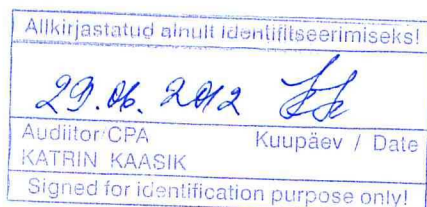
Juhatusel liikme ja tegevjuhi ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu	1 387 526	1 466 101
Tulu kasv	-5%	-8%
Puhaskasum	-46 361	-31 384
Kasumi kasv/vähenedmine	-47%	-382%
Puhasrentaablus	-3%	-2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,66	0,74
ROA	-2,37%	-1,50%
ROE	-4,75%	-3,07%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja aruande koostamispäeva 25. mai 2012 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, 25 mai 2012

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.2012 	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	



Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	Lisad	2011	2010
Raha ja pangakontod	2	48 632	68 325
Ostjatelt laekumata arved		118 143	186 813
Nõuded ostjate vastu kokku		118 143	186 813
Intressid		1	1
Viitlaekumised kokku		1	1
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	309	2 903
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		1 762	1 252
Ettemaksed kokku		2 071	4 155
Varud			
Tooraine ja materjal	3	25 775	23 154
Lõpetamata toodang	3	175 900	139 327
Müügiks ostetud kaubad (teenused)	3	11 800	16 952
Varud kokku		213 475	179 433
KÄIBEVARA KOKKU		382 322	438 727
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	4	1 528 888	1 394 643
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	4	809 156	726 747
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	4	7 626	9 609
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)	4	-774 192	-462 067
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest	4		
Materiaalne põhivara kokku		1 571 478	1 668 932
PÕHIVARA KOKKU		1 571 478	1 668 932
VARAD KOKKU		1 953 800	2 107 659

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2012

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



Juhatuse liige Jüri Promm

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	6	301 905	345 446
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6	110 016	68 155
Võlakohustused kokku		411 921	413 601
Võlad tarnijatele		127 002	131 084
Maksuvõlad	7	19 445	17 706
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		11 549	21 332
Dividendivõlad		3 196	3 196
Muud viitvõlad		3 021	7 248
Viitvõlad kokku		164 213	180 566
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		576 134	594 167

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused	6	355 982	438 300
Tulevaste perioodide tulud sihtfinantseerimisest		46 409	53 557
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		402 391	491 857

KOHUSTUSED KOKKU		978 525	1 086 024
-------------------------	--	----------------	------------------

OMAKAPITAL

Aktiivkapital või osakapital nimiväärtuses		25 565	25 565
Kohustuslik reservkapital		2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kogunenud kahjum		992 876	1 024 258
Aruandeaasta kasum/ kahjum		-46 361	-31 383
Kokku emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital		974 636	1 020 996
Vähemusosalus		639	639
KOKKU OMAKAPITAL		975 275	1 021 635
PASSIVA KOKKU		1 953 800	2 107 659

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2012

Audiitor CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!

Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisad	2011	2010
Müügitulu	8	1 387 526	1 466 101
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		36 573	61 355
Kapitaliseeritud väljaminekud omatarbeks põhivara valmistamisel			21 646
Muud äritulud		780	3 372
Äritulud kokku		1 424 879	1 552 474
Äriikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		901 377	966 433
Mitmesugused tegevuskulud		175 074	173 702
Tööjõukulud			
Palgakulud		159 363	175 888
Sotsiaalmaksud		54 961	61 318
Tööjõukulud kokku	9	214 324	237 206
Kulum			
Põhivara kulum	4	147 729	166 284
Muud äriikulud		100	3 715
Äriikulud kokku		1 438 604	1 547 340
Ärikasum		-13 725	5 134
Finantstulud ja kulud			
Intressitulud		1 031	1 061
Muud finantstulud ja kulud		-33 667	-37 579
Finantstulud ja kulud kokku		-32 636	-36 518
Aruandeperioodi puhaskasum		-46 361	-31 384

Vähemusosaluse kasum 2011 aastal oli -9 139 eurot.



Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisad	2011	2010
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-13 725	5 134
Korrigeerimised :			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	147 729	166 284
Kasum (kahjum) põhivara müügist		-1 000	
Nõuded ostjate vastu		68 670	-59 970
Mitmesugused nõuded		0	65
Viitlaekumised		0	1
Ettemaksed		2 084	-3 601
Varud	3	-34 042	-60 778
Ostjate ettemaksed		0	-50
Võlad tarnijatele		-4 082	-39 055
Maksuvõlad		1 739	-4 684
Viitvõlad		-14 010	325
Makstud intressid		-33 666	-37 578
Kokku rahavood äritegevusest		-119 697	-33 907
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-56 425	-84 522
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		39 500	
Saadud intressid		1 031	1 061
Kokku rahavood investeerimistegevusest		--15 894	-83 461
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		84 000	676 775
Saadud laenude tagasimaksed		-163 777	-483 654
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-43 719	-45 439
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-123 496	147 682
Rahavood kokku		-19 693	30 314
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		68 325	38 011
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		-19 693	30 314
Valuutakursi muutuste mõju			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		48 632	68 325

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2012 *JK*

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

Jüri Promm

Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapita I	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2008	25 565	2 556	1 016 353	1 044 474
2009.a kasum	0	0	11 101	11 101
Väljakuulutatud dividendid			-3 196	-3 196
Seisuga 31.12.2009	25 565	2 556	1 024 258	1 052 379
2010.a kahjum	0	0	-31 383	-31 383
Seisuga 31.12.2010	25 565	2 556	992 876	1 020 996
2011.a kahjum	0	0	-46 361	-46 361
Seisuga 31.12.2011	25 565	2 556	946 515	974 636

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
	24.06.12
Auditor/CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	



Juhatuse liige Jüri Promm

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

J.P. Kinnisvaraarendus AS 2011.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 eurodes.

2011. 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 tulemuses 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!	
29.06.2012 	
Audiitor/CPA KATRIN KAASIK	Kuupäev / Date
Signed for identification purpose only!	



Juhatuses 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 korregeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korregeeritud 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.

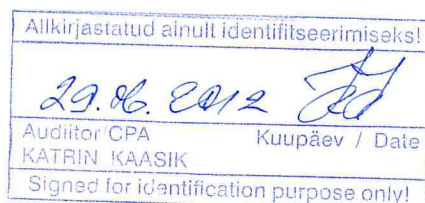
Varud

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 31.12.2011 seisuga hetke võimalikus realiseerimishinnas.

Põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 256 eurot 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



Juhatuse liige Jüri Promm

valmistamisväljaminekutest.

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

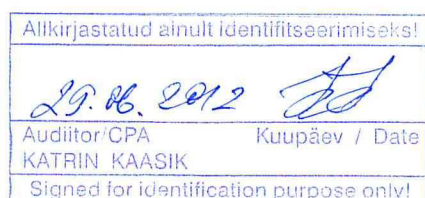
Kasutusrent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Lisa 2. Raha

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	30 697	10 562
Arvelduskontod	17 935	57 763
Kokku raha	48 632	68 325

Lisa 3. Varud

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	25 775	23 154
Lõpetamata toodang	175 900	139 327
Müügiks ostetud kaubad	11 800	16 952
Kokku varud	213 475	179 433



Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Hooned	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
Soetusmaksumus	1 358 453	856 900	11 312	96 505	2 323 170
Akumuleeritud kulum	-233 120	-324 861	-7 347	0	-565 328
Jääkmaksumus 31.12.09	1 125 333	532 039	3 965	96 505	1 757 842
Ostud ja parendused	4 761	18 289	2 188	59 282	84 522
Kulum 2010	-92 528	-71 504	-2 252		-166 284
Ümberklassifitseerimised	148 639			-155 787	-7 148
Soetusmaksumus	1 511 854	875 189	13 500	0	2 400 544
Akumuleeritud kulum	-325 649	-396 365	-9 598	0	-731 612
Jääkmaksumus 31.12.10	1 186 205	478 824	3 902	0	1 668 932
Ostud ja parendused		90 276			90 276
Müügid ja mahakandmised		-40 000			-40 000
Kulum 2011	-80 138	-65 712	-1 879		-147 729
Soetusmaksumus	1 511 854	925 465	13 500	0	2 450 819
Akumuleeritud kulum	-405 787	-462 077	-11 477	0	-879 341
Jääkmaksumus 31.12.11	1 106 067	463 390	2 023	0	1 571 478

Materiaalseks põhivaraks on varad, mille kasutusiga on pikem ühest aastast ning soetusmaksumus suurem kui 256 eurot. Kasutusel on lineaarne amortisatsiooniarvutusmeetod. Masinate ja seadmete amortisatsiooni normiks oli 2011.aastal 10-25% aastas.

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja nende alune maa, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. 2011.a oli amortisatsiooninormiks 6 % aastas, maad ei amortiseerita.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2012

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!



Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

AS J.P. Kinnisvaraarendus tütarettevõtteks 2011. 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	1 917
Soetusmaksumus aasta lõpus	1 915

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2011	Flores Aed OÜ
Osakapital	2 556
Reservid	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	336 893
Aruandeaasta kasum	-36 558
Omakapital kokku	303 147
Investeeriija osa omakapitalist	227 360

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



Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 6. Saadud laenud

Lühiajalised laenukohustused	2011	2010
Eraisikutelt	67 003	67 003
Finantsasutustelt	234 901	315 043
Kapitalirendi tagasimaksed tulevasel perioodil	81 263	2 801
Maa erastamise lühiajaline osa	28 754	28 754
Kokku	411 921	413 601
Pikaajalised laenukohustused		
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt		
Pikaajalised kohustused finantsasutustelt	205 854	277 999
Kapitalirendi pikaajaline osa	21 362	2 781
Maa erastamise pikaajaline osa	128 766	157 520
Pikaajalised laenud kokku	355 982	438 300

Lisa 7. Maksud

	31.12.2011	31.12.2010
Käibemaks	5 720	1 716
Üksikisiku tulumaks	4 069	4 750
Sotsiaalmaks	8 461	10 010
Kohustuslik kogumispension	152	102
Töötuskindlustusmaksed	994	1 128
Teiste maksude võlad	49	
Ettemaksukonto jääk	309	2 902
Kokku maksud	309	19 445
	2 902	17 706

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2012 

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


 Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 8. Müügitulu

Konsolideeritud müügitulu (eurodes) jagunes järgmiselt:

Tululiik	2011		2010	
		%		%
Lillekasvatus	1 021 439	73,6	939 230	64,1
Lilled ja taimede hulgimüük	365 110	26,3	522 356	35,6
Kaubavedu maanteel	977	0,1	4 515	0,3
Kokku	1 387 526	100	1 466 101	100

Müügitulu jaotus geograafiliselt

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2011	2010
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 289 059	1 371 532
Muud Euroopa Liidu riigid	98 467	94 569
Kokku müügitulu	1 387 526	1 466 101

Lisa 9. Tööjõukulud

	2011	2010
Palgakulud	159 363	175 888
Sotsiaalmaksud	54 961	61 318
Kokku tööjõukulud	214 324	237 206
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	24	26

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2012 

Audiitor/CPA Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK

Signed for identification purpose only!



Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

- 31.12.2011.a seisuga nõuded seotud osapoolte vastu – OÜ Flores Aed summas 83 690 eurot (kirjel nõuded tütarettevõtjate vastu)
- OÜ Flores Aed on 2011.aasta jooksul ostanud teenuseid J.P. Kinnisvaraarenduse AS-lt 270 556 eurot väärtuses
- J.P. Kinnisvaraarendus AS kohustus juhatuse liikme ees seisuga 31.12.2011 oli 67 003 eurot.

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



Juhatuses liige Jüri Promm

Lisa 11. AS J.P. Kinnisvaraarendus bilanss

AKTIVA	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara		
Raha ja pangakontod	9 030	13 908
Nõuded ostjate vastu	58 394	61 975
Mitmesugused nõuded		
Nõuded tütarettevõtjate vastu	25 296	30 729
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	2 831
Käibevara kokku	92 720	109 443
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	797 109	826 877
Materiaalne põhivara		
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	77 780	29 185
Akumuleeritud kulum	-37 681	-29 185
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	1 917	1 917
Põhivara kokku	839 125	828 794
AKTIVA KOKKU	931 845	938 237
PASSIVA		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	101 731	95 757
Võlad tarnijatele	4 999	809
Maksuvõlad	866	303
Muud viitvõlad	76	0
Lühiajalised kohustused kokku	107 672	96 869
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	150 128	157 520
Pikaajalised kohustused kokku	150 128	157 520
Kohustused kokku	257 800	254 389
Omakapital		
Aktisakapital	25 565	25 565
Reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	655 727	687 751
Aruandeaasta kasum	-9 803	-32 024
Omakapital kokku	674 045	683 848
PASSIVA KOKKU	931 845	938 237

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!

29.06.2012

Audiitor/CPA
KATRIN KAASIK

Kuupäev / Date

Signed for identification purpose only!

[Handwritten signature]

Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 12. AS J.P. Kinnisvaraarendus kasumiaruanne

	2011	2010
Äritulud		
Realiseerimise netokäive	225 056	176 479
Muud äritulud	780	1 921
Äritulud kokku	225 836	178 400
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenus	167 590	151 346
Mitmesugused tegevuskulud	27 690	26 698
Põhivara kulum	36 893	32 927
Muud ärikulud	73	514
Ärikulud kokku	232 246	211 485
Ärikasum	-6 410	-33 085
Finantstulud ja -kulud		
Dividenditulud		
Muud intressid- ja finantstulud	1 513	19 794
Muud intressid- ja finantskulud	4 906	18 733
Finantstulud ja -kulud kokku	-3 393	1 061
Aruandeperioodi puhaskasum	-9 803	32 024

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks!
 29.06.2012 
 Audiitor/CPA Kuupäev / Date
 KATRIN KAASIK
 Signed for identification purpose only!



Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 13. AS J.P. Kinnisvaraarendus rahavoogude aruanne

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-6 410	-33 085
Korrigeerimised		
Põhivara amortisatsioon	36 839	32 927
Põhivara müügi kasum(kahjum)	-1 000	
Nõuete ja ettemaksete muutus	6 412	-31 787
Kohustuste ja ettemaksete muutus	4 829	-4 863
Makstud intressid	-4 906	-18 733
Rahavood äritegevusest kokku	75 318	-55 541
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine	-46 225	-4 761
Laekunud raha müüdud põhivara eest	39 500	
Intresside laekumine	1 514	19 794
Antud laenud	-30 000	-109 545
Antud laenude tagasimaksed	35 433	388 519
Rahavood investeerimisest kokku	-39 278	294 007
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	84 000	67 085
Laenude tagasimaksed	-84 000	-255 996
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	-40 918	-40 249
Rahavood finantseerimisest kokku	-40 918	-229 160
Rahavood kokku	-4 878	9 306
Raha perioodi alguses	13 908	4 602
Rahavoogude muutus	9 030	13 908
Raha perioodi lõpus	-4 878	9 306



Juhatuses liige Jüri Promm

Lisa 14. AS J.P. Kinnisvaraarendus omakapitalimuutuste aruanne

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.08	25 565	2 556	931 148	959 269
Tütaretevõtte kajastamine soetusmaksumuses			-255 612	-255 612
2009.a kasum	0	0	12 215	12 215
Seisuga 31.12.09	25 565	2 556	687 751	715 872
2010.a kahjum	0	0	-32 024	-32 024
Seisuga 31.12.10	25 565	2 556	655 727	683 848
2011.a kahjum	0	0	-9 803	-9 803
Seisuga 31.12.11	25 565	2 556	645 924	674 045

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!	
29.06.2012	
Audiitor/CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	



Juhatuse liige Jüri Promm

Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek

Elmiste perioodide kasum 31.12.2010.a seisuga	655 727
2011.a kahjum	-9 803
Jaotamisele kuuluv kasum kokku	645 924

Tallinnas 25. mai 2012.a



Juhatuse liige Jüri Promm

Majandusaasta aruande allkirjad

AS J.P. Kinnisvaraarendus juhatus on koostanud konsolideeritud 2011.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 28. juuni 2012.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)



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 28.juuni 2012.a



Juhatuse liige Jüri Promm

Tegevusalade loetelu

Emaettevõtte müügitulu jaotus

Tegevusala	(EMTAK)	
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	(68201)	63 182
Kaubavedu maanteel (49411)		7 560
Soojuse tootmine (35301)		154 314
Kokku		225 056



Juhatuse liige Jüri Promm

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS J.P.Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS J.P. Kinnisvara raamatupidamise konsolideeritud aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 21 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS J.P. Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

Vandeaudiitor



Katrin Kaasik

Vandeaudiitori number 111

AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ (tegevusluba 100)

Tehnika 55/Roopa 23 Tallinn 10136



29.06.2012

Aruande elektroonilised kinnitused

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus (registrikood: 10425404) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Olga Mitina	Sisestaja	29.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	154314	68.57%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63182	28.07%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	7560	3.36%	Ei

Sidevahendid

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