

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.10.2018

aruandeaasta lõpp: 30.09.2019

ärinimi: Joestoni Investeeringu OÜ

registrikood: 10101363

tänav a nimi, Peterburi tee 46
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 5045820, +372 6319688

faks: +372 6319383

e-posti aadress: roman.loov@joeston.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 16 Intressitulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

2018/2019 finantsaasta oli Joestoni Investeeringu OÜ jaoks valdavalt uute projektide kavandamise ja jätkuvate turuuringute aastaks. Koostöös emaettevõttega kavandati edasisi tegevusi kinnisvarainvesteeringute osas ja tegeleti muude võimalike äriplaanide analüüsiga.

Joestoni Investeeringu OÜ filiaal Soome Vabariigis tegeles jätkuvalt kinnisvara soetamise ning selle üürile andmisega. Sobivate ja ettevõtte profiiligaakuvate suuremate kinnisvaraobjektide ja vastavate projektide puudumise tõttu Eestis olulisemaid kinnisvarainvesteeringuid ei tehtud.

Seltsi käive moodustas vaadeldaval perioodil 440 791€ ja kasum 18 445€. 2018/2019 a. oli keskmine töötajate arv 2 ja töötasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega moodustas 47 928€.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu	440 791	469 893
Käibe kasv	-6,19 %	7,63 %
Puhaskasum (-kahjum)	18 445	232 584
Kasumi kasv	-92,07 %	-12,52 %
Käibe puhasrentaablus	4,18 %	49,50 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	52,4	84,3
ROA	0,11 %	1,45 %
ROE	0,12 %	1,46 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2019 - \text{müügitulu } 2018) / \text{müügitulu } 2018 \cdot 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2019 - \text{puhaskasum } 2018) / \text{puhaskasum } 2018 \cdot 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \cdot 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.09.2019	30.09.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	677 625	240 847	
Finantsinvesteeringud	35 356	0	
Nõuded ja ettemaksed	6 307 050	8 099 145	2
Kokku käibevarad	7 020 031	8 339 992	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 108 547	4 748 547	4,5
Finantsinvesteeringud	2 074 862	2 504 351	6
Nõuded ja ettemaksed	325 020	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	445 206	324 417	7
Materiaalsed põhivarad	137 351	144 763	8
Kokku põhivarad	9 090 986	7 722 078	
Kokku varad	16 111 017	16 062 070	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	129 475	98 973	9
Kokku lühiajalised kohustised	129 475	98 973	
Kokku kohustised	129 475	98 973	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	11
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 934 977	15 702 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 445	232 584	
Kokku omakapital	15 981 542	15 963 097	
Kokku kohustised ja omakapital	16 111 017	16 062 070	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2017 - 30.09.2018	Lisa nr
Müügitulu	440 791	469 893	12
Muud äritulud	0	7 600	
Mitmesugused tegevuskulud	-426 830	-320 325	13
Tööjõukulud	-47 928	-48 801	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 060	-21 795	7,8
Muud ärikulud	-46	-46	
Ärikasum (kahjum)	-51 073	86 526	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-93 428	-39 429	15
Intressitulud	162 946	185 487	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 445	232 584	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 445	232 584	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature LT

Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Joestoni Investeeringu OÜ 2018/2019 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetest lähtuvalt.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja panga arvelduskontodel olevat raha ja üleöödeposiiti, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringu algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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 soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringule 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 kasulikuleelueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature LJ

Auditorbüroo RKT

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses). 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. Finantskohustused, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglase väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86.

Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaeetevõtja (ning emaeetevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaeetevõtja ülejäänud tütarettevõttjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.09.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 539	12 539	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 539	12 539	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 565	25 565	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 313	1 313	0	0
Muud nõuded	6 570 319	6 245 299	325 020	0
Laenunõuded	6 416 038	6 091 018	325 020	0
Viitlaekumised	154 281	154 281	0	0
Ettemaksed	22 334	22 334	0	0
Tulevaste perioodide kulud	329	329	0	0
Muud makstud ettemaksed	22 005	22 005	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 632 070	6 307 050	325 020	0

	30.09.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	143 685	143 685	0	0
Ostjatelt laekumata arved	143 685	143 685	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 565	25 565	0	0
Muud nõuded	7 920 163	7 920 163	0	0
Laenunõuded	7 798 042	7 798 042	0	0
Viitlaekumised	122 121	122 121	0	0
Ettemaksed	9 732	9 732	0	0
Tulevaste perioodide kulud	329	329	0	0
Muud makstud ettemaksed	9 403	9 403	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 099 145	8 099 145	0	0

Antud laenude alusvaluuta on euro, intressimäärad vahemikus 2,5%-7%, maksetähtajad vahemikus 2019-2023.a.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.09.2019		30.09.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	0	321
Üksikisiku tulumaks	0	597	0	1 193
Erisoodustuse tulumaks	0	66	0	66
Sotsiaalmaks	0	1 099	0	2 089
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	24
Ettemaksukonto jääk	1 313		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 313	1 784	0	3 713

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.09.2018	30.09.2019
2174356-7	Kiinteistö OY S-Marin	Soome	33150	100	100
12741776	Senmark Invest OÜ	Eesti	72191	80	80
0906886-1	Kiinteistö OY Forssan Yrittäjänkaari	Soome	68209	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	30.09.2018	30.09.2019	
Kiinteistö OY S-Marin	2 195 619	2 195 619	
Kiinteistö OY Forssan Yrittäjänkaari	2 008 000	2 008 000	
Senmark Invest OÜ	2 400	2 400	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 206 019	4 206 019	

Konsolideeritud aruande koostab emaettevõtte Astrum Capital OY.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 27

Audiitorbüroo RKT

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 01.10.2018 - 30.09.2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.09.2018	30.09.2019
2322238-6	Kiinteistõ OY Salon Salorankatu 5-7	Soome	68209	50	50
11471754	Rendiportaal OÜ	Eesti	73121	50	0
0167124-4	Tallisaari OY	Soome		25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	30.09.2018	Omandamine	30.09.2019
Kiinteistõ OY Salon Salorankatu 5-7	255 000	1 360 000	1 615 000
Rendiportaal OÜ	0	0	0
Tallisaari OY	287 528	0	287 528
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	542 528	1 360 000	1 902 528

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
30.09.2017	2 958 179	2 958 179
Soetamine	36 100	36 100
Müük müügihinnas või lunastamine	-160 000	-160 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-42 400	-42 400
Muud	-287 528	-287 528
30.09.2018	2 504 351	2 504 351
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
30.09.2018	2 504 351	2 504 351
Soetamine	24 990	24 990
Müük müügihinnas või lunastamine	-324 042	-324 042
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	0
Muud	-130 437	-130 437
30.09.2019	2 074 862	2 074 862

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
30.09.2017			
Soetusmaksumus	60 333	321 608	381 941
Akumuleeritud kulum	0	-65 126	-65 126
Jääkmaksumus	60 333	256 482	316 815
Ostud ja parendused	17 250	0	17 250
Amortisatsioonikulu	0	-9 648	-9 648
30.09.2018			
Soetusmaksumus	77 583	321 608	399 191
Akumuleeritud kulum	0	-74 774	-74 774
Jääkmaksumus	77 583	246 834	324 417
Ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-9 648	-9 648
Ümberliigitamised	0	130 437	130 437
30.09.2019			
Soetusmaksumus	77 583	452 045	529 628
Akumuleeritud kulum	0	-84 422	-84 422
Jääkmaksumus	77 583	367 623	445 206

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
30.09.2017			
Soetusmaksumus	117 665	91 993	209 658
Akumuleeritud kulum	-36 696	-18 718	-55 414
Jääkmaksumus	80 969	73 275	154 244
Ostud ja parendused	0	2 666	2 666
Amortisatsioonikulu	-11 133	-1 014	-12 147
30.09.2018			
Soetusmaksumus	117 665	94 659	212 324
Akumuleeritud kulum	-47 829	-19 732	-67 561
Jääkmaksumus	69 836	74 927	144 763
Amortisatsioonikulu	-6 345	-1 067	-7 412
30.09.2019			
Soetusmaksumus	117 665	94 659	212 324
Akumuleeritud kulum	-54 174	-20 799	-74 973
Jääkmaksumus	63 491	73 860	137 351

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.09.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	76 581	76 581	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 410	7 410	0	0	
Maksuvõlad	1 784	1 784	0	0	3
Muud võlad	34 520	34 520	0	0	
Muud viitvõlad	34 520	34 520	0	0	
Saadud ettemaksed	9 180	9 180	0	0	
Muud saadud ettemaksed	9 180	9 180	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	129 475	129 475	0	0	

	30.09.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 015	17 015	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 410	7 410	0	0	
Maksuvõlad	3 713	3 713	0	0	3
Muud võlad	42 552	42 552	0	0	
Muud viitvõlad	42 552	42 552	0	0	
Saadud ettemaksed	28 283	28 283	0	0	
Muud saadud ettemaksed	28 283	28 283	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	98 973	98 973	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	30.09.2019	30.09.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 762 738	12 747 982
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 190 684	3 186 995
Kokku tingimuslikud kohustised	15 953 422	15 934 977

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	30.09.2019	30.09.2018
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	10	10
Osade nimiväärtus on 255,64 €.		

2018/2019.aastal osanikele dividende ei makstud, 2017/2018.aastal osanikele dividende ei makstud.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2017 - 30.09.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	51 565	50 470
Soome	389 226	419 423
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	440 791	469 893
Kokku müügitulu	440 791	469 893
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	440 791	469 893
Kokku müügitulu	440 791	469 893

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2017 - 30.09.2018
Üür ja rent	2 078	1 842
Mitmesugused bürookulud	4 542	3 724
Lähetuskulud	395	336
Reklaam	20	100
Raamatupidamisteenus	2 534	2 304
Ostetud teenused	4 770	4 896
Filiaali kulud	284 493	299 326
Muud	127 998	7 797
Kokku mitmesugused tegevuskulud	426 830	320 325

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2017 - 30.09.2018
Palgakulu	36 000	36 000
Sotsiaalmaksud	11 928	12 801
Kokku tööjõukulud	47 928	48 801
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2017 - 30.09.2018
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-93 428	-39 429
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-93 428	-39 429

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2017 - 30.09.2018
Intressitulu laenuidelt	162 946	185 487
Kokku intressitulud	162 946	185 487

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Astrum Capital OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Astrum Capital OY
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature *LS*

Audiitorbüroo RKT

	30.09.2019		30.09.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 766 915	0	3 850 505	0
Sidusettevõtjad	803 845	0	2 111 072	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 760	0	2 760	0

Laenud

01.10.2018 - 30.09.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad				
Senmark Invest OÜ	500	0	2,5	eur
Koy Forssan Yrittäjänkaari	52 629	0	2,5	eur
Koy S-Marin	0	136 720	2,5	eur
Sidusettevõtjad				
Koy Salon Salorankatu 5-7	0	1 307 227	2,5	eur

01.10.2017 - 30.09.2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad				
Senmark Invest OÜ	28 500	0	2,5	eur
Koy Forssan Yrittäjänkaari	51 180	0	2,5	eur
Koy S-Marin	9 080	0	2,5	eur
Sidusettevõtjad				
Koy Salon Salorankatu 5-7	50 919	0	2,5	eur

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.10.2018 - 30.09.2019		01.10.2017 - 30.09.2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 600	0	27 600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2017 - 30.09.2018
Arvestatud tasu	30 000	30 000

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature LT

Audiitorbüroo RKT

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Joestoni Investeeringu OÜ (registrikood: 10101363) 01.10.2018 - 30.09.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

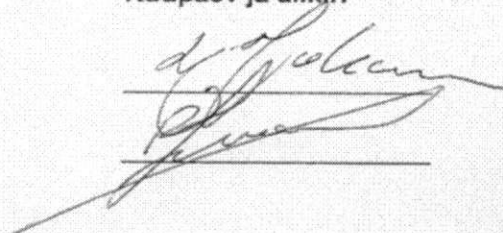
Kuupäev ja allkiri

Lasse Kalevi Jokinen

Juhatuse liige

Roman Loov

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2021

Allkiri/Signature LJ

Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Joestoni Investeeringu OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud **Joestoni Investeeringu OÜ** (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. september 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30. september 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Meie poolt seisuga 30. september 2018 auditeeritud raamatupidamise aastaaruandele väljastasime 9. novembril 2020 arvamuse avaldamisest loobumise otsuse. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil ka lõppenud aruandeperioodi auditi käigus saada piisavat kinnitust raamatupidamise aastaaruande algbilansi andmete kohta. Bilansis seisuga 30. september 2018 kajastatud summad moodustavad osa 2019. aasta kasumist.

Auditi käigus ei jõudnud meie pankade Nordea Bank Oyj, Lounaismaan Osuuspankki ja Danske Bank A/S kinnituskirjad, mistõttu me ei saanud piisavat tõendusmaterjali võimalike täiendavate varade ja kohustuste kohta raamatupidamise aastaaruandes seisuga 30. september 2019.

Ettevõtte bilansis seisuga 30. september 2019 on kajastatud laenuõuded summas 6 416 tuh. eurot. Meie hinnangul on nimetatud nõuetest 259 tuh. eurot ebatõenäoliselt laekuvad ning peaks olema kantud kuludesse. Kuna samad nõuded olid ebatõenäolised ka seisuga 30. september 2018, peaksid ettevõtte varad ja omakapital ning eelmiste perioodide kasum olema selle summa võrra väiksemad.

Ettevõtte bilansis on seisuga 30. september 2019 kajastatud investeering sidusettevõtjasse Tallisaari OY summas 288 tuh. eurot. Tulenevalt sidusettevõtja finantsolukorrast peaks nimetatud investeeringu väärtus ja omakapital bilansis seisuga 30. september 2019 ja aruandeaasta kasum olema kajastatud 288 tuh. euro võrra väiksemana.

Ettevõtte bilansis seisuga 30. september 2019 on kajastatud pikaajalised finantsinvesteeringud summas 2 075 tuh. eurot. Meie hinnangul on nimetatud investeeringute kaetav väärtus 1 486 tuh. eurot madalam. Sellest tulenevalt peaksid nimetatud finantsinvesteeringud ja omakapital bilansipäeva seisuga olema kajastatud 1 486 tuh. euro võrra väiksemana.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkustega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Vastavalt eespool osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude tõttu, oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samadel põhjustel oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.



Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

30. juuni 2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.09.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 934 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 445
Kokku	15 953 422

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	440791	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Oy Jokinen-Yhtiö Ab		Soome	25564 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6319688
Faks	+372 6319383
Mobiiltelefon	+372 5045820
E-posti aadress	roman.loov@joeston.ee