

J.P. KINNISVARAARENDUS AS

KONSOLIDEERITUD 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2010

Majandusaasta lõpp: 31.12.2010

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

Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Konsolideeritud bilanss (kroonides).....	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
.....	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1. Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid.....	11
Lisa 2. Raha	13
Lisa 3. Varud.....	13
Lisa 4. Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 6. Saadud laenud	16
Lisa 7. Maksud.....	16
Lisa 8. Müügitulu.....	17
Lisa 9. Tööjõukulud.....	17
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega.....	18
Lisa 11. AS J.P. Kinnisvaraarendus bilanss.....	19
.....	19
Lisa 12. AS J.P. Kinnisvaraarendus kasumiaruanne.....	20
.....	20
Lisa 13. AS J.P. Kinnisvaraarendus rahavoogude aruanne.....	21
.....	21
Lisa 14. AS J.P. Kinnisvaraarendus omakapitalimuutuste aruanne.....	22
Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek.....	23
Majandusaasta aruande allkirjad	24
AS J.P. Kinnisvaraarendus aktsionärid majandusaasta aruande kinnitamise kuupäevaga.....	25
Tegevusalade loetelu.....	26
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.

2010.aastal kontsernis töötas keskmiselt 26 töötajat. Töötajatele arvestati töötasu 2 795 057 krooni, sellest juhatusel liikmetele 252 000 krooni.

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

Suurematest investeeringutest lõpetati 2010 aastal 1200m² kasvuhoone renoveerimine. Samuti lõpetati olme, abiruumide ja vahelao renoveerimistööd. Kokku tehti renoveerimistöid 2010 aastal 928 000 krooni ulatuses.

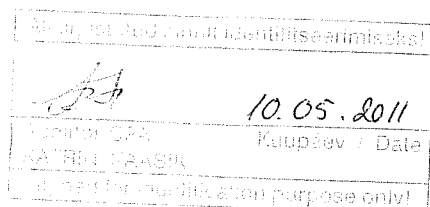
2011 aastal on kavas alustada veel 2400m² kasvuhoonete renoveerimist summas 100 000 EUR. Rohkem arendus ja uurimisprojekte kavas alustada ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu (tuh kr)	22940	24 930
Tulu kasv	-8%	14%
Puhaskasum (tuh kr)	-491	174
Kasumi kasv/vähene mine	-382%	-81%
Puhasrentaablus	-2%	0,70%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,74	0,46
ROA	-1,50%	0,50%
ROE	-3,07%	1,00%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 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

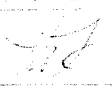
Juhatus kinnitab J.P. Kinnisvaraarendus AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

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 ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aruande koostamispäeva 10. mai 2011 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, 10 mai 2011

Juhatus	
	10.05.2011
kuupäev / Date	
Kinnisvaraarendus AS	
Kinnisvaraarendus AS	
Kinnisvaraarendus AS	


Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisad	2010	2009
Raha ja pangakontod	2	1 069 059	594 748
Ostjatelt laekumata arved		2 922 996	1 984 666
Nõuded ostjate vastu kokku		2 922 996	1 984 666
Muud lühiajalised nõuded			1 023
Mitmesugused nõuded kokku		0	1 023
Intressid		10	31
Viitlaekumised kokku		10	31
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	45 413	4 792
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		19 595	3 862
Ettemaksed kokku		65 008	8 654
Varud			
Tooraine ja materjal	3	362 280	287 300
Lõpetamata toodang	3	2 180 000	1 220 000
Müügiks ostetud kaubad (teenused)	3	265 242	349 251
Varud kokku		2 807 522	1 856 551
KÄIBEVARA KOKKU		6 864 595	4 445 673
PÕHIVARA		6 864 595	4 445 673
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	4	21 821 423	19 886 178
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	4	11 371 117	11 884 941
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	4	150 343	176 993
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)	4	-7 229 779	-5 953 834
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest	4		1 509 971
Materiaalne põhivara kokku		26 113 104	27 504 249
PÕHIVARA KOKKU		26 113 104	27 504 249
VARAD KOKKU		32 977 699	31 949 922

Äriviisid ja muud tõenditsemiseks!

[Handwritten signature] 10.05.2011

Äriviisi / Date

Kinnisvara / Date

Äriviis / Date

Äriviis / Date

[Handwritten signature]

Juhatuses liige Jüri Promm

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	6	5 405 067	5 966 737
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6	1 066 388	81 203
Võlakohustused kokku		6 471 455	6 047 940
Ostjate ettemaksed			790
Võlad tarnijatele		2 051 018	2 662 101
Maksuvõlad	7	277 037	350 320
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		333 778	384 639
Dividendivõlad		50 000	50 000
Intressivõlad			14 067
Muud viitvõlad		113 409	43 391
Viitvõlad kokku		497 187	492 097
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		9 296 697	9 553 248
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused	6	6 857 898	4 970 695
Tulevaste perioodide tulud sihtfinantseerimisest		837 981	949 819
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		7 695 879	5 920 514
KOHUSTUSED KOKKU		16 992 576	15 473 762
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital või osakapital nimiväärtuses		400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Reservid kokku		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kogunenud kahjum		16 026 160	15 852 461
Aruandeaasta kasum/ kahjum		-491 037	173 699
OMAKAPITAL KOKKU		15 975 123	16 466 160
VÄHEMUSOSALUS BILANSIS		10 000	10 000
PASSIVA KOKKU		32 977 699	31 949 922


10.05.2011
kuupäev - Date
for identification purpose only!



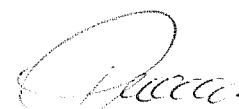
Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisad	2010	2009
Müügitulu	8	22 939 502	24 929 867
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		960 000	465 000
Kapitaliseeritud väljaminekud omatarbeks põhivara valmistamisel		338 694	917 960
Muud äritulud		52 767	
Äritulud kokku		24 290 963	26 312 827
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		15 121 394	16 700 263
Mitmesugused tegevuskulud		2 717 838	3 044 339
Tööjõukulud			
Palgakulud		2 752 044	2 557 534
Sotsiaalmaksud		959 425	880 947
Tööjõukulud kokku	9	3 711 469	3 438 481
Kulum			
Põhivara kulum	4	2 601 786	2 355 977
Muud ärikulud		58 136	30 523
Ärikulud kokku		24 210 623	25 569 583
Ärikasum		80 340	743 244
Finantstulud ja kulud			
Intressitulud		16 598	39 840
Muud finantstulud ja kulud		-587 975	-609 385
Finantstulud ja kulud kokku		-571 377	-569 545
Aruandeperioodi puhaskasum		-491 037	173 699

Vähemusosaluse kasum 2010 aastal oli 2 507 krooni.

Äriandmete kontrolli tulemus	
	10.05.2011
Äriandmete kontrolli	Puupäev / Date
Äriandmete kontrolli tulemus	
Äriandmete kontrolli tulemus	



Juhatuse liige Jüri Promm

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2007	400 000	40 000	14 589 626	15 029 626
2008.a kasum	0	0	1 312 835	1 312 835
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
2010.a kahjum	0	0	-491 037	-491 037
Seisuga 31.12.2010	400 000	40 000	15 535 123	15 975 123

Auditeeritud arvu identifitseerimiseks!

 10.05.2011

Auditor: CPA Puppäev / Date

KUTSEKASIN

signature for identification purpose only!



Juhatuse liige Jüri Promm

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

J.P. Kinnisvaraarendus AS 2010.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.

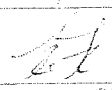
2010. a. konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastuvad J.P. Kinnisvaraarendus AS ja tema tütarettevõtte Flores Aed OÜ finantsnäitajad.

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!	
	10.05.2011
Auditor CPA KATRIN KRASIK	Kuupäev / Date
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.

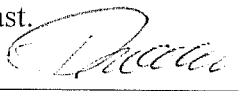
Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdis toodangu kuluna. Põllumajanduslik pooltoodang on inventeeritud 31.12.2010 seisuga hetke võimalikus realiseerimishinnas.

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.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Allkirjastatud ainult identifikatsiooniseks!	
	10.05.2011
Auditor CPA	Kuupäev / Date
KATRIN KAASIK	
Signed for identification purpose only!	

 12
Juhatuse liige Jüri Promm

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kasutusrent

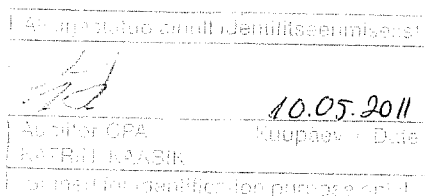
Kasutusrent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Lisa 2. Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	165 264	270 160
Arvelduskontod	903 795	324 588
Kokku raha	1 069 059	594 748

Lisa 3. Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	362 280	287 300
Lõpetamata toodang	2 180 000	1 220 000
Müügiks ostetud kaubad	265 242	349 251
Kokku varud	2 807 522	1 856 551



Juhatuse liige Jüri Promm

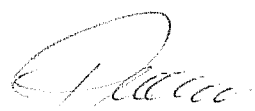
Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Hooned	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kok- ku
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
Ümberklassifitseerimised	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
Ostud ja parendused	74 500	286 167	34 242	927 570	1 322 479
Kulum 2010	-1 447 755	-1 118 793	-35 238		-2 601 786
Ümberklassifitseerimised	2 325 702			-2 437 541	-111 839
Soetusmaksumus	23 655 370	13 693 742	211 235	0	37 560 347
Akumuleeritud kulum	-5 095 298	-6 201 769	-150 176	0	-11 447 243
Jääkmaksumus 31.12.10	18 560 072	7 491 973	61 059	0	26 113 104

Materiaalseks põhivaraks on varad, mille kasutusiga on pikem ühest aastast ning soetusmaksumus suurem kui 4000 krooni. Kasutusel on lineaarne amortisatsiooniarvutusmeetod. Masinate ja seadmete amortisatsiooni normiks oli 2010.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. 2010.a oli amortisatsiooninormiks 6 % aastas, maad ei amortiseerita.

Arvutatud ja kontrollitud
Katriin Laasik
10.05.2011
Katriin Laasik
Kontrollitud ja arvatud
Juhatus


Juhatus

Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

AS J.P. Kinnisvaraarendus tütarettevõtteks 2010. 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 31.12.2010	Flores Aed OÜ
Osakapital	40 000
Reservid	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 261 199
Aruandeaasta kasum	10 026
Omakapital kokku	5 315 225
Investeeriija osa omakapitalist	3 986 419

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

Ärki kasutada ainult identifiitseamiseks!	
	10.05.2011
Auditor CPA KATERIN HAASIK	Kuupaev / Date
Signed for identification purpose only!	


Juhatuses liige Jüri Promm

Lisa 6. Saadud laenud

	2010	2009
Lühiajalised laenukohustused		
Eraisikutelt	1 048 378	655 189
Finantsasutustelt	4 929 348	2 232 784
Juriidilistelt isikutelt		2 449 000
Kapitalirendi tagasimaksed tulevasel perioodil	43 829	261 067
Maa erastamise lühiajaline osa	449 900	449 900
Kokku	6 471 455	6 047 940
Pikaajalised laenukohustused		
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt		900 000
Pikaajalised kohustused finantsasutustelt	4 349 742	1 156 145
Kapitalirendi pikaajaline osa	43 506	
Maa erastamise pikaajaline osa	2 464 650	2 914 550
Pikaajalised laenud kokku	6 857 898	4 970 695

Lisa 7. Maksud

	31.12.2010	31.12.2009
Ettevõtte tulumaks	1	
Käibemaks	26 851	136 992
Üksikisiku tulumaks	74 322	63 311
Sotsiaalmaks	156 615	134 960
Kohustuslik kogumispension	1 594	
Töötuskindlustusmaksed	17 654	15 057
Ettemaksukonto jääk	45 413	4 792
Kokku maksud	45 413	4 792
	277 037	350 320


 Allkirjastatud ameti identifitseerimiseks
 Auditor CPA
 KATRIN KRASIK
 Kuupäev / Date
 10.05.2011
 Signed for identification purposes only


 Juhatuses liige Jüri Promm

Lisa 8. Müügitulu

Konsolideeritud müügitulu (kroonides) jagunes järgmiselt:

Tululiik	2010		2009	
		%		%
Lillekasvatus	14 695 762	64,1	15 379 784	62
Lilled ja taimede hulgemüük	8 173 099	35,6	9 541 202	38
Kaubavedu maanteel	70 641	0,3	8 881	0,04
Kokku	22 939 502	100	24 929 867	100

Müügitulu jaotus geograafiliselt

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		23 728 539
Eesti	21 459 811	1 201 328
Muud Euroopa Liidu riigid	1 479 691	24 931 876
Kokku müügitulu	22 939 502	24 931 876

Lisa 9. Tööjõukulud

	2010	2009
Palgakulud	2 752 044	2 557 534
Sotsiaalmaksud	959 425	880 947
Kokku tööjõukulud	3 711 469	3 438 481
Töötajate keskmine arv taandatudena täistööajale	26	24

Arvanded on identilised originaaliga

 10.05.2011

Auditor OPA Katriin Laasik

Signatuuridokument nr. 2011-001

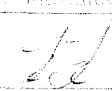


Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

- 31.12.2010.a seisuga nõuded seotud osapoolte vastu – OÜ Flores Aed summas 1 450 501 krooni (kirjel nõuded tütarettevõtjate vastu)
- OÜ Flores Aed on 2010.aasta jooksul ostanud teenuseid J.P. Kinnisvaraarenduse AS-lt 3 623 005 krooni väärtuses
- J.P. Kinnisvaraarendus AS kohustus juhatus liikme ees seisuga 31.12.2010 oli 1048378 krooni.

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

Authenticated audit identification only!	
	10.05.2011
Auditor CPA KATRIN KÄASTIK	Kuupäev - Date
Signed for identification purposes only!	


Juhatuses liige Jüri Promm

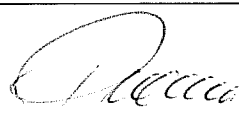
Lisa 11. AS J.P. Kinnisvaraarendus bilanss

AKTIVA	31.12.2010	31.12.2009
Käibevara		
Raha ja pangakontod	217 612	72 000
Nõuded ostjate vastu	969 702	516 640
Mitmesugused nõuded		
Nõuded tütarettevõtjate vastu	480 799	4 845 799
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 294	
Muud ettemakstud tulevaste per. kulud		
Käibevara kokku	1 712 407	5 434 439
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	12 937 814	13 340 110
Materiaalne põhivara		
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	456 640	799 992
Akumuleeritud kulum	-456 640	-761 595
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	30 000	30 000
Põhivara kokku	12 967 814	13 408 507
AKTIVA KOKKU	14 680 221	18 842 946
PASSIVA		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	1 498 278	3 733 953
Võlad tarnijatele	12 661	32 478
Maksuvõlad	4 734	32 322
Muud võlad		28 682
Lühiajalised kohustused kokku	1 515 673	3 827 435
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	2 464 650	3 814 550
Pikaajalised kohustused kokku	2 464 650	3 814 550
Kohustused kokku	3 980 323	7 641 985
Omakapital		
Aktisakapital	400 000	400 000
Reservkapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 760 961	10 569 843
Aruandeaasta kasum	-501 063	191 118
Omakapital kokku	10 699 898	11 200 961
PASSIVA KOKKU	14 680 221	18 842 946

Alkirjastatud ameti identifitseerimiseks

 10.05.2011

Auditor CPA Koopsev Jüri
 KATRIIN KÄÄRIK
 Signed for identification purposes only


 Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 12. AS J.P. Kinnisvaraarendus kasumiaruanne

	2010	2009
Äritulud		
Realiseerimise netokäive	2 761 296	3 081 336
Muud äritulud	30 053	0
Äritulud kokku	2 791 349	3 081 336
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenus	2 368 041	2 112 720
Mitmesugused tegevuskulud	417 730	380 726
Põhivara kulum	515 192	586 602
Muud ärikulud	8 047	10
Ärikulud kokku	3 309 010	3 080 058
Ärikasum	-517 661	1 278
Finantstulud ja -kulud		
Dividenditulud		150 000
Muud intressid- ja finantstulud	309 703	413 805
Muud intressid- ja finantskulud	293 105	373 965
Finantstulud ja -kulud kokku	16 598	189 840
Aruandeperioodi puhaskasum	-501 063	191 118

Auditatsioon aruandele identifitseerimiseks!

 10.05.2011

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



Juhatuses liige Jüri Promm

Lisa 13. AS J.P. Kinnisvaraarendus rahavoogude aruanne

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-517 661	1 278
Korrigeerimised		
Põhivara amortisatsioon	515 192	586 602
Nõuete ja ettemaksete muutus	-497 356	-198 658
Kohustuste ja ettemaksete muutus	-76 087	52 913
Makstud intressid	-293 105	-373 965
Rahavood äritegevusest kokku	-869 017	68 170
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine	-74 500	-15 000
Intresside laekumine	309 703	413 805
Antud laenud	-1 714 003	-850 000
Antud laenude tagasimaksed	6 079 004	900 000
Dividendi nõude		150 000
Rahavood investeerimisest kokku	4 600 204	598 805
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	1 049 655	1 349 000
Laenude tagasimaksed	-4 005 466	-1 200 000
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	-629 764	-747 373
Rahavood finantseerimisest kokku	-3 585 575	-598 373
Rahavood kokku	145 612	68 602
Raha perioodi alguses	72 000	3 398
Rahavoogude muutus	145 612	68 602
Raha perioodi lõpus	217 612	72 000

Arhiivitud aruandele identiteetseks

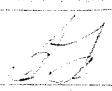
 Auditor CPA Kuupäev / Date
 KATRIIN KAASIK 10.05.2011
 Signed for identification purpose only

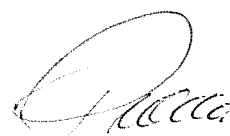


Juhatuse liige Jüri Promm

Lisa 14. AS J.P. Kinnisvaraarendus omakapitalimuutuste aruanne

	Aksiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
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 31.12.09	400 000	40 000	10 760 961	11 200 961
2010.a kahjum	0	0	-501 063	-501 063
Seisuga 31.12.10	400 000	40 000	10 259 898	10 699 898

Konsolideeritud aruanne identifitseerimiseks	
	10.05.2011
Äriline CPA	Kuupäev / Date
KATRI KÄÄRIK	
Signed for identification purpose only!	

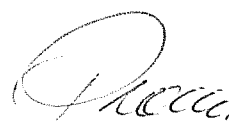


Juhatuse liige Jüri Promm

Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek

Eelmiste perioodide kasum 31.12.2009.a seisuga	16 026 160
2010.a kahjum	-491 037
Jaotamisele kuuluv kasum kokku	15 535 123

Tallinnas 10. mai 2011.a



Juhatuse liige Jüri Promm

Majandusaasta aruande allkirjad

AS J.P. Kinnisvaraarendus juhatus on koostanud konsolideeritud 2010.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 10.mai 2011.a üldkoosoleku otsusega ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.



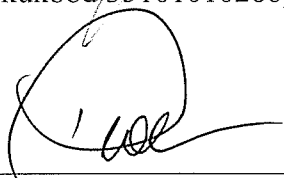
Juhatuse liige Jüri Promm
(isikukood 35007140267)

Nõukogu kiidab heaks juhatuse poolt koostatud aastaaruande.

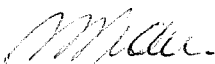
Nõukogu liikmed:



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 10.mai 2011.a

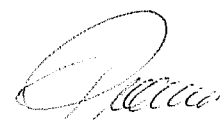


Juhatuse liige Jüri Promm

Tegevusalade loetelu

Emaettevõtte müügitulu jaotus

Tegevusala	(EMTAK)	
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	(68201)	859 406
Kaubavedu maanteel (49411)		87 060
Soojuse tootmine (35301)		1 814 830
Kokku		2 761 296



Juhatuse liige Jüri Promm

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

J. P. Kinnisvaraarendus AS

Oleme auditeerinud J. P. Kinnisvaraarendus AS (registrikood 10425404) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, 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 4 kuni 22, 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 arv näitajate 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. Kavandamiseks 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

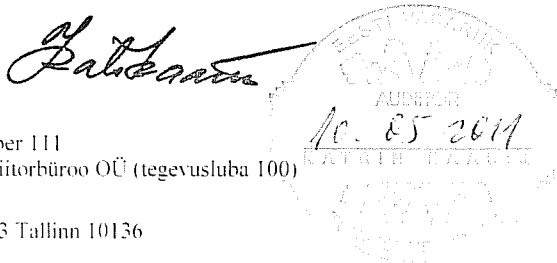
Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt J. P. Kinnisvaraarendus AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

Vandeaudiitor

Katrin Kaasik
Vandeaudiitori number 111
AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ (tegevusluba 100)

Tehnika 55 Roopa 23 Tallinn 10136

10.05.2011



Aruande elektroonilised kinnitused

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus (registrikood: 10425404) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Maris Pajur	Sisestaja	27.06.2011
Jüri Promm	Juhatuse liige	29.06.2011
Resolutsioon:	Jüri Promm	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	1814830	65.72%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	859406	31.12%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	87060	3.15%	Ei

Sidevahendid

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