

1-13
Sire Saare

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2002

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2002.a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2002.a.

Ärinimi: JMS Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood: 10823978

Aadress: Mustamäe tee 59, Tallinn 10621

Telefon: 05 033 830

Põhitegevusala: Kinnisvaratehingud ja finantsinvesteeringud
Tegevjuht: Eero Raam

Tallinn 2003

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhtkonna deklaratsioon	4
Raamatupidamisbilanss	5
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Kasumi jaotamise ettepanek	12
Allkirjad	13

Juhaja



Kuupäev

29.05.2008

Tegevusaruanne

JMS Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnisvara tehingud ja finantsinvesteeringud.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei ole.

2002.a. oli osaühingule esimeseks täispikaks tegevusaastaks.

2002.a. soetas osaühing järgmised kinnistud :

02.07.2002.a. sõlmitud notariaalse ostu-müügilepingu ja Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna 11.10.2002.a. tehtud kinnistamisotsuse alusel omandati kaheksa erinevat kinnistut aadressil Harku vald, Sõrve küla, Kurma, registriosade numbritega 60382, 60383, 60384, 60386, 60394, 60396, 60397 ja 60398, ostuhind 414 920 krooni.

09.07.2002.a. sõlmitud notariaalse ostu-müügilepingu ja Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna 25.10.2002.a. tehtud kinnistamisotsuse alusel omandati Uputsaugu kinnistu (aadress Padise vald, Audevälja küla, registriosa number 45242, katastritunnus 56202:002:0045, pindala 4 162 m²), koos kinnisasja oluliseks osaks oleva kahekorruselise elamuga, ostuhind 590 000 krooni.

Uputsaugu kinnistu renditi välja, ülejäänud kinnistud on plaanis realiseerida kui turuhind tõuseb.

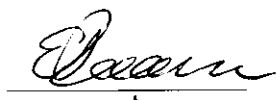
Majandusaasta aruande koostamise käigus tellis juhatus sõltumatult hindajalt Pindi Kinnisvara AS-lt Kurma kinnistute hindamise mille tulemusena hinnati kinnistute turhinnaks 06.03.2003.a. seisuga 1 100 000.- krooni. Lähtudes Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 6 kirjeldatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse meetodil kajastamisest hindas osaühingu juhatus Kurma kinnistud ümber 757 460 kroonile. Ümberhindamise tulemusena tekkinud vahega korregeeriti bilansis eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldot.

Eero Raam

Juhataja

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud OÜ JMS Kinnisvara 2002.a. raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab aktsiaseltsi 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 bilansipäeva 31.12.2002.a. ja aruande koostamispäeva 29.05.2003.a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil aktsiaseltsi seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on JMS Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Eero Raam

Juhataja

29. mail 2003.a.

Juhaja
Kuupäev


29.05.2003

Raamatupidamisbilanss

(kroonides)

Bilansi kirje	31.12.2002.a.	31.12.2001.a.
AKTIVA (VARAD)		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	50 285	397
Nõuded ostjate vastu	80 000	
Muud lühiajalised nõuded	300 000	39 500
Käibevara kokku	430 285	39 897
Maa ja ehitised	1 347 460	
Põhivara kokku	1 347 460	
AKTIVA (VARAD) KOKKU	1 777 745	39 897
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Pangalaenu	48 771	
Tagatiseta võlakohustused	525 000	
Võlad emattevõttele	538 012	
Lühiajalised kohustused kokku	1 111 783	
Pangalaenu	320 288	
Pikaajalised kohustused kokku	320 288	
KOHUSTUSED KOKKU	1 432 071	
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum/ kahjum	- 36 763	- 103
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	342 437	
OMAKAPITAL KOKKU	345 674	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	1 777 745	39 897

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003

Kasumiaruanne

SKEEM 1

(kroonides)

Kasumiaruande kirje	31.12.2002.a.	31.12.2001.a.
Realiseerimise netokäive	23 548	0
ÄRITULUD KOKKU	23 548	0
Mitmesugused tegevuskulud	22 132	103
Tööjõukulud	0	0
Kulum	0	0
ÄRIKULUD KOKKU	22 132	103
ÄRIKASUM	1 416	- 103
Finantstulud	106 671	
Finantskulud	144 850	
Kasum (-kahjum) majandustegevusest	- 36 763	- 103

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 järgi, pidades silmas Raamatupidamise Toimkonna protokollilisi otsuseid nr. 9-2 15.06.1995.a. "Raamatupidamise aastaaruande koostamise eesmärk ja põhinõuded" ja nr.12-2 30.09.1995.a. "Raamatupidamise aastaaruande kasumiaruande kirjete sisu". Kasumiaruanne on koostatud silmas pidades tulude ja kulude vastavuse, järjepidevuse ja võrreldavuse printsiipe.

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003

RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2002.a.	2001.a.
SISSEMAKSED		
Käibekapital äritegevusest	305 777	-103
VÄLJAMAKSED		
Käibekapitali muutus v.a. raha ja pangakontod	-771 283	39 500
ALL-LIIGENDUS		
KÄIBEKAPITALI ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta puhaskasum	-36 763	-103
Eelmiste perioodide kasum	342 540	
= Käibekapital äritegevusest	305 777	-103
KÄIBEKAPITALI MUUTUS V.A. RAHA JA PANGAKONTOD		
+ S(- V) Nõuded ostjate vastu	80 000	
+ S(- V) Mitmesugused nõuded	260 500	39 500
- S(+ V) Lühiajalised võlakohustused	-48 771	
- S(+ V) Lühiajalised võlakohustused	-1 063 012	
= Käibekapitali muutus v.a. raha ja pangakontod	-771 283	39 500
RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS		
Käibekapital äritegevusest	305 777	-103
- Käibekapitali muutus v.a. raha ja pangakontod	-771 283	39 500
= Rahavood äritegevusest	1 077 060	-39 603
- Soetatud materiaalne põhivara	1 347 460	
= Rahavood investeerimistegevusest	-1 347 460	0
Rahavood äritegevusest	1 077 060	-39 603
+ Rahavood investeerimistegevusest	-1 347 460	0
+ Rahavood finantseerimistegevusest	320 288	
= Raha ja pangakontode muutus	49 888	-39 603

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003

Omakapitali muutuste aruanne

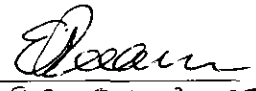
Omakapitali muutus 2001.a.

(kroonides)

	Osakapital nimi- väärtuses	Kohus- tuslik reserv kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande Aasta Kasum/ kahjum	Omakapital
Saldo 22.03.2001	0	0	0	0	0
Osakapitali sissemaks	40 000	0	0	0	40 000
Aruandeaasta kasum/kahjum	0	0	0	(103)	(103)
Saldo 31.12.2001	40 000	0	0	(103)	39 897

	Osakapital nimi- väärtuses	Kohus- tuslik reserv kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande Aasta Kasum/ kahjum	Omakapital
Saldo 31.12.2001	40 000	0	0	- 103	39 897
Eelmiste perioodide kasum	0	0	342 437	103	342 540
Aruandeaasta kasum/kahjum	0	0	0	- 36 763	- 36 763
Saldo 31.12.2002	40 000	0	342 437	- 36 763	345 674

Juhaja
Kuupäev


29.05.2003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Osaühing JMS Kinnisvara aamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Aruanne on koostatud lähtudes põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Osaühing JMS Kinnisvara kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtted

Raha ja pangakontod

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulise tähtajaga deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Siinjuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100% kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Masinad ja seadmed	20 %	aastas soetusmaksumusest;
Muu inventar	30 %	aastas soetusmaksumusest;

Firmaväärtus

Üldjuhul kantakse uurimis- ja arenguväljaminekud kuludesse. Erandiks on arenguväljaminekud, mis on identifitseeritavad ja mis tõenäoliselt osalevad tulu genereerimisel järgmistel perioodidel.

Ettevõtete ühendamisel tekkinud positiivse firmaväärtuse amortisatsioon kajastatakse analoogiliselt teiste immateriaalsete põhivarade amortisatsiooniga kasumiaruande real "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt tulumaksuseadusele, mis jõustus 01. jaanuaril 2000.a., maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendidena väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksukohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalsete dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte osad dividendide väljamaksmise päeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega juhul, kui kõik ettevõtte osanikud kuuluksid tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse on ära toodud lisas 8. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste aastate jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Netokäive

Müük kajastatakse raamatupidamises tekkepõhiselt teenuse osutamisel.

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aruande koostamiskuupäeva 29. mai 2003 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 80 000 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud kriitiliselt ja tunnistatud OÜ JMS Kinnisvara juhatuse poolt sissenõutavateks 2003.a. jooksul.

Pikaajalised kohustused

Pikaajaliste kohustuste saldo seisuga 31.12.2002.a. on 320 288 krooni, mis koosneb täielikult pikaajalistest võlakohustustest ehk Hansapangalt võetud laenu pikaajalisest osast.

2002. majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste aastate jaotamata kasum	342 437
2002.a. aasta kahjum	- 36 763
Kokku jaotamiseks	305 674

Juhatuse ettepanek on jätta kasum jaotamata.

Juhaja
Kuupäev


29.05.2003

2002.majandusaasta aruande allkirjad

JMS Kinnisvara majandusaasta aruanne on kinnitatud ainuosaniku otsusega ⁶25. juunil
2002.a.



Eero Raam

Juhataja

25.juunil 2002.a.

Juhaja

Kuupäev


29.05.2003