

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Joala Kinnisvara Hoolduse AS

registrikood: 10970998

tänava/talu nimi, Sepa 4
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Narva linn

vald:

postisihtnumber: 20306

maakond: Ida-Viru maakond

telefon: +372 35 66130

faks: +372 35 66 115

e-posti aadress: feldman@eem.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Muud nõuded	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Aktsiakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Joala Kinnisvara Hoolduse AS alustas oma majandustegevust 3.oktoobril 2003 aastal. Joala Kinnisvara Hoolduse AS põhitegevusala on kinnisvara tehingud, pindade rendile andmine ja kinnisvara objektide hooldus. 2010. aastal osutati teenuseid summas 2 017 921 krooni.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte prognoosi kohaselt kasvab järgmisel majandusaastal käibe ca 5% võrrelduna 2010. aastaga.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS 2010.a puhaskasum moodustas 1 050 892 krooni.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2010	31.12.2009
Ärirentaablus (ärikasum / müügitulu) %	44.88	83,53
Puhasrentaablus ROS (puhaskasum / müügitulu) %	52.08	75,39
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	18.16	27,96
Koguvara rentaablus (puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	14.38	23,15

2010. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse AS-is makstud juhatause liikmetele 47 880 krooni (koos sotsiaalmaksuga) ja ei ole makstud tasu Nõukogu liikmetele. Ühelegi juhatause liikmele 2010. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS aruandeperioodi töötajate arv oli 0. 2010 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 0 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Joala Kinnisvara Hoolduse juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 31.12.2010.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. 31.12.2010.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. 31.12.2010.a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Joala Kinnisvara Hoolduse finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Joala Kinnisvara Hoolduse on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	83 866	1 324 366	2
Nõuded ja ettemaksed	1 134 398	171 249	3,4,5,8
Kokku käibevara	1 218 264	1 495 615	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 477 700	1 370 000	6,7
Nõuded ja ettemaksed	416 113	535 017	
Kinnisvarainvesteeringud	4 040 071	4 163 348	9
Kokku põhivara	5 933 884	6 068 365	
Kokku varad	7 152 148	7 563 980	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 588 822	1 533 724	5,10
Eraldised	0	17 822	
Kokku lühiajalised kohustused	1 588 822	1 551 546	
Kokku kohustused	1 588 822	1 551 546	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	
Ülekurs	3 000 000	3 000 000	
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	412 434	315 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050 892	1 597 314	
Kokku omakapital	5 563 326	6 012 434	
Kokku kohustused ja omakapital	7 152 148	7 563 980	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 017 921	2 118 720	12
Muud äritulud	26	578 744	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-140 005	-122 667	14
Mitmesugused tegevuskulud	-800 882	-592 058	15
Tööjõukulud	-47 880	-55 293	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-123 277	-157 716	9
Muud ärikulud	-185	-18	
Ärikasum (-kahjum)	905 718	1 769 712	
Finantstulud ja -kulud	145 174	93 425	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 050 892	1 863 137	
Tulumaks	0	-265 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050 892	1 597 314	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	905 718	1 769 712
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	123 277	157 716
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-578 743
Kokku korrigeerimised	123 277	-421 027
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	50 952	23 440
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-493 204	-400 544
Makstud intressid	-139 686	-4 622
Kokku rahavood äritegevusest	447 057	966 959
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-207 277
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 854 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-970 000	-400 000
Antud laenud	-1 180 000	0
Antud laenude tagasimaksed	284 803	92 374
Laekunud intressid	177 640	95 581
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 687 557	1 434 678
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 790 907	0
Saadud laenude tagasimaksed	-9 790 907	-100 000
Makstud dividendid	0	-1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 100 000
Kokku rahavood	-1 240 500	1 301 637
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 324 366	22 729
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 240 500	1 301 637
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	83 866	1 324 366

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 000 000	3 000 000	100 000	1 315 120	5 415 120
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				1 597 314	1 597 314
Makstud dividendid				-1 000 000	-1 000 000
31.12.2009	1 000 000	3 000 000	100 000	1 912 434	6 012 434
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				1 050 892	1 050 892
Makstud dividendid				-1 500 000	-1 500 000
31.12.2010	1 000 000	3 000 000	100 000	1 463 326	5 563 326

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Joala Kinnisvara Hoolduse 2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Seoses muudatustega raamatupidamise seaduses ja Raamatupidamise Toimkonna juhendites on muudetud bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaperid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Muud pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses. Saadud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastast on järgmised:

- ehitised 3% aastast
- rajatised 10% aastast
- maa ei amortiseeru

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 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. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 3-5% aastast
- masinad ja seadmed 10% aastast
- arvutustehnika 20% aastast
- kontorimööbel 10% aastast
- transpordivahendid 20% aastast
- tööriistad ja inventar 25-30% aastast
- maa ei amortiseeru

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Joala Kinnisvara Hoolduse bilansis lühiajalise eraldisena kajastatud puhkusekohustuste reserv.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2010.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, 2011.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse vastavalt 01.01.2003.a kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendite soovitudele selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kulud

Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, käibe- ja põhivara allahindlus, põhivara kulum, valuutakursi muudatustest tingitud kahjum, kahjum põhivara müügist, aruandeperioodi intressid, viivised ja muud kulud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	83 866	0
Tähtajalised hoiused	0	1 324 366
Kokku raha	83 866	1 324 366

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 702	63 465	4
Ostjatelt laekumata arved	163 133	83 842	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-152 431	-20 377	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	507	0	5
Muud nõuded	1 118 904	105 803	8
Laenunõuded	1 118 904	104 803	
Viitlaekumised		1 000	
Ettemaksed	4 285	1 981	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 134 398	171 249	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	163 133	83 842
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-152 431	-20 377
Kokku nõuded ostjate vastu	10 702	63 465
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-20 377	-20 377
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-132 054	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-152 431	-20 377

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			265 823
Käibemaks		18 404	142 090
Üksikisiku tulumaks		630	630
Sotsiaalmaks		990	990
Intress		185	467
Ettemaksukonto jääk	507		
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	507	20 209	410 000

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 477 700	1 370 000	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 477 700	1 370 000	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Gloria Invest OÜ	Sepa 4.Narva.20306	Varade üürile andmine	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010	
Gloria Invest OÜ	1 370 000	107 700	1 477 700	
Kokku:	1 370 000	107 700	1 477 700	

OÜ Gloria Invest reg. kood 11758384 osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 8 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 118 904	1 118 904		
Kokku muud nõuded	1 118 904	1 118 904		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	104 803	104 803		
Muud nõuded	1 000	1 000		
Kokku muud nõuded	105 803	105 803		

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	930 362	5 257 318	6 187 680
Akumuleeritud kulum		-798 636	-798 636
Jääkmaksumus	930 362	4 458 682	5 389 044
Ostud ja parendused		207 277	207 277
Müügid	-37 300	-1 237 957	-1 275 257
Amortisatsioonikulu	0	-157 716	-157 716
31.12.2009			
Soetusmaksumus	893 062	4 109 318	5 002 380
Akumuleeritud kulum	0	-839 032	-839 032
Jääkmaksumus	893 062	3 270 286	4 163 348
Amortisatsioonikulu	0	-123 277	-123 277
31.12.2010			
Soetusmaksumus	893 062	4 109 318	5 002 380
Akumuleeritud kulum	0	-962 309	-962 309
Jääkmaksumus	893 062	3 147 009	4 040 071

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 017 921	2 118 720
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-548 168	-122 667
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 854 000

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	29 200	29 200	29 200
Akumuleeritud kulum	-29 200	-29 200	-29 200
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2009			
Soetusmaksumus	29 200	29 200	29 200
Akumuleeritud kulum	-29 200	-29 200	-29 200
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2010			
Soetusmaksumus	29 200	29 200	29 200
Akumuleeritud kulum	-29 200	-29 200	-29 200
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 255	146 734	
Võlad töövõtjatele	20 822	3 000	
Maksuvõlad	20 209	410 000	5
Muud võlad	1 504 536	3 990	
Dividendivõlad	1 500 000	0	
Muud viitvõlad	4 536	3 990	
Pikaajaliste finantsinvesteeringute eest tasumata summad	0	970 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 588 822	1 533 724	

Lisa 12 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Vastavalt Joala Kinnisvara Hoolduse AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 1 000 000 krooni (aktsiate arv 1 000 tk.) ja maksimaalseks suuruseks 4 000 000 krooni (aktsiate arv 4 000 tk.).

2003. aastal toimunud aktsiakapitali emiteeriti 1 000 uut 1000-kroonise nimiväärtusega lihtaktsiat ülekursiga 3 000 000 krooni. Mitterahalise sissemaksega on tasutud 1 000 aktsia eest.

2006. aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud.

2007. aastal makstud 1 000 000 krooni dividende 2006.a.eest. Seoses dividendide maksmisega arvestati ja maksti ettevõtte tulumaksu summas 282 052 krooni, mille võrra vähendati 2007.aasta kasumit.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS jaotamata kasum moodustab 31.12.2007.aasta seisuga koos 2007.aasta kasumiga 1 733 500 krooni.

2008. aastal makstud 1 700 000 krooni dividende 2007.a.eest. Seoses dividendide maksmisega arvestati ja maksti ettevõtte tulumaksu summas 451 899 krooni, mille võrra vähendati 2008.aasta kasumit.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS jaotamata kasum moodustab 31.12.2008.aasta seisuga koos 2008.aasta kasumiga 1 281 620 krooni.

2009. aastal makstud 1 000 000 krooni dividende 2008.a.eest. Seoses dividendide maksmisega arvestati ettevõtte tulumaksu summas 265 823 krooni, mille võrra vähendati 2009.aasta kasumit.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS jaotamata kasum moodustab 31.12.2009.aasta seisuga koos 2009.aasta kasumiga 1 597 314 krooni.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS jaotamata kasum moodustab 31.12.2010.aasta seisuga koos 2010.aasta kasumiga 1 463 326 krooni.

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 017 921	2 118 720
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 017 921	2 118 720
Kokku müügitulu	2 017 921	2 118 720
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 017 921	2 118 720
Kokku müügitulu	2 017 921	2 118 720

Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	578 743
Muud	26	1
Kokku muud äritulud	26	578 744

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2010	2009
Energia	132 204	114 750
Elektrienergia	71 416	69 398
Soojusenergia	60 788	45 352
Vesi	7 801	7 917
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	140 005	122 667

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 042	4 475
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	132 054	0
Valvekulud	3 660	1 350
Väärtpaberi hooldustasu	1 772	1 768
Raamatup. ja audiiti teenused	87 900	83 180
Notarikulud	200	7 957
Vara kindlustusmaksed	11 593	2 972
Tuletõrje kulud	1 519	1 600
PV remondi ja hoolduskulud	548 168	378 842
Projekteerimised tööd	0	86 250
Korrashoin territooriumi	6 862	10 481
Muud	2 112	13 183
Kokku mitmesugused tegevuskulud	800 882	592 058

Lisa 17 Tööjõukulud (kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	36 000	5 550
Sotsiaalmaksud	11 880	1 830
Töötuskindlustusmakse kulu	0	33
Puhkesereservi arvestus koos maksuga		
Kokku tööjõukulud	47 880	7 413
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Joala Kinnisvara Hoolduse AS aruandeperioodi töötajate arv oli 0. 2010 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 0 krooni. 2010. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse AS-is makstud juhataise liikmetele 47 880 krooni (koos sotsiaalmaksuga).

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	107 700	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	63 628	80 645
Intressitulud	114 012	14 936
Intressitulu hoiustelt	114 012	14 936
Intressikulud	-140 166	-2 156
Intressikulu laenudelt	-140 166	-2 156
Kokku finantstulud ja -kulud	145 174	93 425

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Modulvest Elamu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	300 000	300 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	36 000	36 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Seotud osapoolte vastu olevaid kohustuseid allahinnatud ei ole.

2010. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse AS-is makstud juhatuse liikmetele 47 880 krooni (koos sotsiaalmaksuga) ja ei ole makstud tasu Nõukogu liikmetele. Ühelegi juhatuse liikmele 2010. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruande digitaalallkirjad

Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts (registrikood: 10970998) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN FELDMAN	Juhatuse liige	13.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing osanikele

Oleme auditeerinud Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma 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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitika 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.

Märkusega arvamuse alus

- 2010 majandusaasta aruannes ei ole kajastatud kuludena ettevõtte tulumaks väljakulutatud dividendidelt summas 398734 krooni mille võrra tuleks suurendada kohustused ja kulud ning vähendada omakapitali seisuga 31.12.2010.
- Ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2010 on kajastatud lühiajalised nõuded summas 1118904 krooni ja pikaajalised nõuded summas 416113 krooni, millised on väljaantud laenu ilma lisa tagatist ja nende tagastamine sõltub laenusajade tegevuse tulemusest. Kui laenu ei laeku täies ulatusest, tuleks teha nõuete allahindlust. Meil ei olnud võimalik saada piisavat kindlust hindamiseks, kas ja millise summa võrra tuleks nõudeid ja omakapitali seisuga 31.12.2010 ning aruandva majandusaasta puhaskasumit vähendada.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu p.1 mõju ja p.2 võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Titov

Vandeaudiitori number 476

ST&Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 67

Tuleviku 6A Narva 20307

14.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts (registrikood: 10970998) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI TITOV	Vandeaudiitor	14.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	412 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050 892
Kokku	1 463 326
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2017921	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566130
Faks	+372 3566115
E-posti aadress	feldman@eem.ee