

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.10.2010

aruandeaasta lõpp: 30.09.2011**ärinimi: Joestoni Investeeringu OÜ****registrikood: 10101363****tänava/talu nimi, Betooni 6**

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 5045820, +372 6319688

faks: +372 6319383

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

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

2010/2011. 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.

Kinnisvara investeeringute osas soetati soodsalt korter aadressil Karsti 1-32 eesmärgiga anda see üürile ja turukonjunktuaari paranedes realiseerida.

Jätkuvalt osutati haldusteenuseid osaühingule Varasto Estonia OÜ talle kuuluvatel kinnistutel aadressidel Betooni t. 6 ja Betooni t. 1A Tallinn.

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 481 125 € ja kahjum 17 017 €. 2010/11 a. oli keskmine töötajate arv 3 ja töötasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega moodustas 89 362 €.

Raamatupidamise aastaaruanne

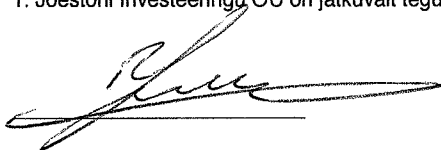
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,

1. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Joestoni Investeeringu OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,

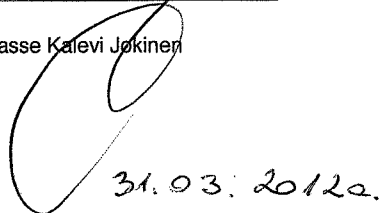
1. Joestoni Investeeringu OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Roman Loov



Lasse Kalevi Järkinen



31.03.2012.

Bilanss

(eurodes)

	30.09.2011	30.09.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 853 982	4 320 394	2
Nõuded ja ettemaksed	2 566 572	1 512 488	3
Varud	67 000	67 000	
Kokku käibevara	5 487 554	5 899 882	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	8 699 880	8 535 341	4
Kinnisvarainvesteeringud	320 728	152 780	7
Materiaalne põhivara	15 502	21 628	8
Kokku põhivara	9 036 110	8 709 749	
Kokku varad	14 523 664	14 609 631	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	110 101	179 051	9
Kokku lühiajalised kohustused	110 101	179 051	
Kokku kohustused	110 101	179 051	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	10
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 402 459	14 291 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 017	110 706	
Kokku omakapital	14 413 563	14 430 580	
Kokku kohustused ja omakapital	14 523 664	14 609 631	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.10.2010 - 30.09.2011	01.10.2009 - 30.09.2010	Lisa nr
Müügitulu	481 125	428 479	11
Muud äritulud	8 738	36 301	
Mitmesugused tegevuskulud	-445 853	-335 608	
Tööjõukulud	-89 362	-88 679	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 823	-8 823	
Muud ärikulud	-2 006	-114	
Ärikasum (kahjum)	-56 181	31 556	
Finantstulud ja -kulud	39 164	79 150	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-17 017	110 706	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 017	110 706	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.10.2010 - 30.09.2011	01.10.2009 - 30.09.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-56 181	31 556	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 823	8 823	8
Kokku korrigeerimised	8 823	8 823	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	57 720	-995 883	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-67 740	159 612	
Kokku rahavood äritegevusest	-57 378	-795 892	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 698	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-167 948	-151 970	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-200 000	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-242 000	-205 600	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	485 000	299 459	
Antud laenud	-1 592 342	-586 736	
Antud laenude tagasimaksed	144 920	0	
Laekunud intressid	188 945	43 405	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 386 123	-601 442	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	126 853	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	-149 613	35 890	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 760	35 890	
Kokku rahavood	-1 466 261	-1 361 444	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 320 394	5 681 984	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 466 261	-1 361 444	
Valuutakursside muutuste mõju	-151	-146	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 853 982	4 320 394	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Kokku			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.09.2009	25 565	2 556	14 291 753	14 319 874
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	110 706	110 706
30.09.2010	25 565	2 556	14 402 459	14 430 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-17 017	-17 017
30.09.2011	25 565	2 556	14 385 442	14 413 563

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Joestoni Investeeringu OÜ 2010/2011 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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.

Nõuded ja ettemaksed

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt 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 vähendamisena.

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 tööeast. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Transpordivahendid	5
Muu inventar	2,5

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008.a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. (kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning.) Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksu kohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.09.2011	30.09.2010
Arvelduskontod	2 853 982	4 320 394
Kokku raha	2 853 982	4 320 394

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.09.2011	30.09.2010
Nõuded ostjate vastu	21 953	23 633
Ostjatelt laekumata arved	21 953	23 633
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 209
Muud nõuded	2 543 681	1 486 489
Laenu nõuded	2 543 681	1 430 667
Intressinõuded	0	55 822
Ettemaksed	938	1 157
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 566 572	1 512 488

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	30.09.2011	30.09.2010
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 802 980	2 729 833
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 864 635	2 107 635
Laenunõuded	4 032 265	3 697 873
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	8 699 880	8 535 341

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.09.2010	30.09.2011
	S-Marin OY	Soome		50	50
	Rendiportaal OÜ	Eesti		50	50
	Astrum Vene OY	Soome		10	10
	Booster Ventures OY	Soome		0	17

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	30.09.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	30.09.2011
S-Marin OY	2 195 619	0	0	2 195 619
Rendiportaal OY	134 214	0	-126 853	7 361
Astrum Vene OY	400 000	0	0	400 000
Booster Ventures OY	0	200 000	0	200 000
Kokku	2 729 833	200 000	-126 853	2 802 980

Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
30.09.2009	2 201 494	2 201 494
Soetamine	205 600	205 600
Müük müügihinnas või lunastamine	-299 459	-299 459
30.09.2010	2 107 635	2 107 635
Soetamine	242 000	242 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-485 000	-485 000
30.09.2011	1 864 635	1 864 635

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
30.09.2009			
Soetusmaksumus	810	0	810
Jääkmaksumus	810	0	810
Ostud ja parendused	0	151 970	151 970
30.09.2010			
Soetusmaksumus	810	151 970	152 780
Jääkmaksumus	810	151 970	152 780
Ostud ja parendused	0	167 948	167 948
30.09.2011			
Soetusmaksumus	810	319 918	320 728
Jääkmaksumus	810	319 918	320 728

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
30.09.2009			
Soetusmaksumus	32 531	10 990	43 521
Akumuleeritud kulum	-8 111	-4 960	-13 071
Jääkmaksumus	24 420	6 030	30 450
Amortisatsioonikulu	-6 505	-2 317	-8 822
30.09.2010			
Soetusmaksumus	32 531	10 990	43 521
Akumuleeritud kulum	-14 616	-7 277	-21 893
Jääkmaksumus	17 915	3 713	21 628
Ostud ja parendused	0	2 698	2 698
Amortisatsioonikulu	-6 507	-2 317	-8 824
30.09.2011			
Soetusmaksumus	32 531	13 688	46 219
Akumuleeritud kulum	-21 123	-9 594	-30 717
Jääkmaksumus	11 408	4 094	15 502

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.09.2011	30.09.2010
Võlad tarnijatele	90 463	159 546
Võlad töövõtjatele	13 879	12 259
Maksuvõlad	5 062	6 328
Muud võlad	697	918
Muud viitvõlad	697	918
Kokku võlad ja ettemaksed	110 101	179 051

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.09.2011	30.09.2010
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	100	100
Osade nimiväärtus on 255,65 €.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.10.2010 - 30.09.2011	01.10.2009 - 30.09.2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	62 349	36 492
Soome	418 776	391 987
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	481 125	428 479
Kokku müügitulu	481 125	428 479
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	481 125	428 479
Kokku müügitulu	481 125	428 479

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.10.2010 - 30.09.2011	01.10.2009 - 30.09.2010
Üür ja rent	14 434	14 426
Mitmesugused bürookulud	12 310	4 513
Lähetuskulud	2 124	2 728
Reklaam	232	243
Raamatupidamisteenus	3 269	3 366
Ostetud teenused	7 232	6 432
Juriidilised kulud	18 663	789
Filiaali kulud	376 612	296 067
Muud	10 977	7 044
Kokku mitmesugused tegevuskulud	445 853	335 608

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.10.2010 - 30.09.2011	01.10.2009 - 30.09.2010
Palgakulu	66 885	66 354
Sotsiaalmaksud	22 477	22 325
Kokku tööjõukulud	89 362	88 679
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.10.2010 - 30.09.2011	01.10.2009 - 30.09.2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-126 853	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-22 760	35 890
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-22 760	35 890
Intressitulud	188 945	43 405
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-168	-145
Kokku finantstulud ja -kulud	39 164	79 150

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OY Jokinen-Yhtiö AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OY Jokinen-Yhtiö AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.09.2011		30.09.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	548 764	0	317 947	0

	01.10.2010 - 30.09.2011		01.10.2009 - 30.09.2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	415 678	0	182 400

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.10.2010 - 30.09.2011	01.10.2009 - 30.09.2010
Arvestatud tasu	48 000	47 934

Aruande elektroonilised kinnitused

Joestoni Investeeringu OÜ (registrikood: 10101363) 01.10.2010 - 30.09.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Angela Veski	Sisestaja	07.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.09.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 402 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 017
Kokku	14 385 442

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	481125	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Oy Jokinen-Yhtiö Ab		Joensuunkatu 15, Salo, Soome	25564 EUR

Sidevahendid

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