

Lääne-Viru Maakohus
registriosakond
SISSE TULNUD nr. 25412
"04." 07 2005

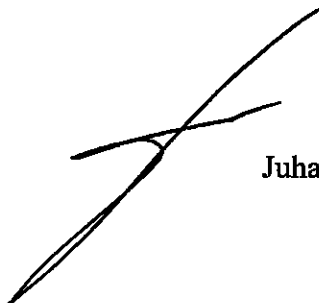
Majandusaasta aruanne

JOALA KINNISVARA HOOLDUSE AS

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2004

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2004

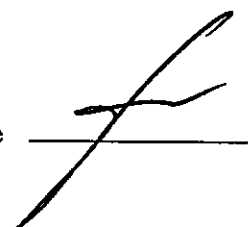
Äriregistri kood	10970998
Aadress:	Joala 5B, Narva, 20103
Telefon:	35-66130
Faks:	35-66115
Elektronpost	
Interneti kodulehekülg	
Põhitegevusala:	Varade üürile andmine
Juhatuse esimees:	Roman Feldman
Lisatud:	



Juhatuse Liige

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 1	6
Osakapitali muutuse aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa 1. Raha ja pangakontod.....	10
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine	10
Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	10
Lisa 5. Müügitulu.....	11
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	12
Majandusaasta aruande allkirjad.....	13
Audiitori järeldusotsus.....	14



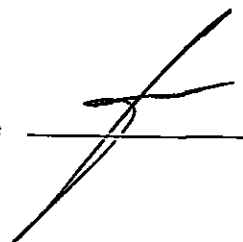
Tegevusaruanne

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. 2004. aastal osutati teenuseid summas 718 139 krooni. Majandusplaanides 2005. aastal on kavas suurendada teenuste mahtu 25 % võrra. Joala Kinnisvara Hoolduse AS plaanides on kinnisvara rendile andmine, aadressil Joala 5.

2004. aastal on Joala Kinnisvara Hoolduse AS-il kasum summas 225 937 krooni.

2004. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse ASis makstud juhatuse liikmetele 23 940 krooni (koos sotsiaalmaksuga) ja ei ole makstud tasu Nõukogu liikmetele.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 1, tasu üldsumma 24 030 krooni (koos sotsiaalmaksuga)



Juhatuse deklaratsioon

Joala Kinnisvara Hoolduse AS juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 31.03.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. 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.

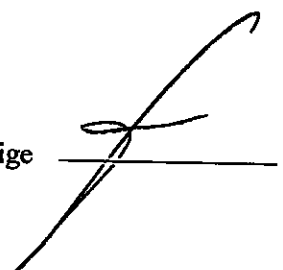
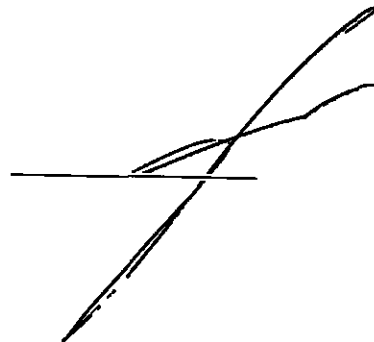
Juhatuse hinnangul on Joala Kinnisvara Hoolduse AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Narvas, 31 märts 2005.a

Roman Feldman

juhatuse esimees



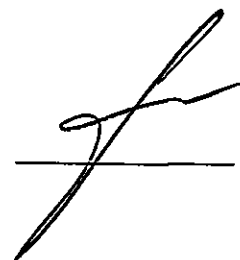
Balanss

		kroonides	
AKTIVA		31.12.2004	31.12.2003
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	363 651	64 457
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	90 695	30 000
Ostjate tasumata summad		92 639	30 000
Ebatõenäoliselt laekuvad summad (miinus)		-1 944	0
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		67	0
Intressid		67	0
Ettemaksed		1 984	16 012
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	16 012
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		1 984	0
KÄIBEVARA KOKKU		456 397	110 469
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	Lisa 3	3 773 351	3 979 199
Maa ja chitised		4 000 000	4 000 000
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		29 200	29 200
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-255 849	-50 001
PÕHIVARA KOKKU		3 773 351	3 979 199
AKTIVA KOKKU		4 229 748	4 089 668
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad hankijatele		38 408	147 696
Hankijatele tasumata arved		38 408	147 696
Maksuvõlad		14 589	0
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		23 002	14 160
Võlad töövõtjatele		13 446	0
Muud viitvõlad		9 556	14 160
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		75 999	161 856
KOHUSTUSED KOKKU		75 999	161 856
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nominaalväärtuses		1 000 000	1 000 000
Ülekurss		3 000 000	3 000 000
Eelmiste perioodide jäotamata kasum (-kahjum)		-72 188	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		225 937	-72 188
KOKKU OMAKAPITAL		4 153 749	3 927 812
PASSIVA KOKKU		4 229 748	4 089 668



Kasumiaruanne skeem 1

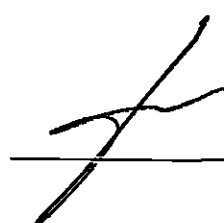
		kroonides	
		2004	2003
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 5	718 139	92 371
ÄRITULUD KOKKU		718 139	92 371
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		166 685	53 764
Mitmesugused tegevuskulud		73 802	60 794
Tööjõukulud		46 041	0
s.h. A.Palgakulu		35 446	0
B.Sotsiaalmaksud		10 560	0
C.Töötuskindlustusmaksud		35	0
Kulum	Lisa 3	205 848	50 001
põhivara kulum ja väärtuse langus		205 848	50 001
Muud ärikulud		134	0
ÄRIKULUD KOKKU		492 510	164 559
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		225 629	-72 188
Finantstulud ja -kulud		308	0
Muud finantstulud ja -kulud		308	0
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		225 937	-72 188
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		225 937	-72 188



Aktsiakapitali muutuse aruanne

	Aktsia- kapital	Ülekurs	Ümber- hindluse reserv	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	kroonides Kokku
Aktsiate emitteerimine 2003a	1 000 000	3 000 000	0	0	0	0	4 000 000
Kasum(-Kahjum) 2003a						-72 188	-72 188
Seisuga 31.12.03	1 000 000	3 000 000	0	0	0	-72 188	3 927 812
Eelmise perioodi kasum					-72 188	0	
2004.a. kasum						225 937	
Seisuga 31.12.04	1 000 000	3 000 000	0	0	-72 188	225 937	4 153 749

Vastavalt Joala Kinnisvara Hoolduse AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 1 000 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 4 000 000 krooni.



Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	2004	kroonides 2003
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Kasum enne tulumaksu	225 937	-72 188
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	205 848	50 001
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	431 785	-22 187
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-60 695	-30 000
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	0	0
Aruandeperioodi laekumata tuludest (+/-)	-67	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	-1 984	0
Maksuvõlad (+/-)	30 601	-16 012
Võlgnevus hankijatele (+/-)	-109 288	147 696
Mitmesugused võlad (+/-)	-4 604	14 160
Aruandeaasta väljamaksmata kuludest	13 446	0
Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest	-132 591	115 844
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	299 194	93 657
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	0	-29 200
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	0	-29 200
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	0	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	299 194	64 457
RAHA ALGJÄÄK	64 457	0
RAHA LÖPPJÄÄK	363 651	64 457



Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Lühiajaliste finantsinvesteeringute kajastamine

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, 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).

Nõuete hindamine

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

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 5 000 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:

- maa ja ehitised	5% aastas
- masinad ja seadmed	10% aastas
- arvutustehnika	20% aastas
- kontorimööbel	10% aastas
- transpordivahendid	20% aastas
- tööriistad ja inventar	25-30% aastas

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

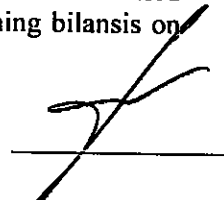
Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulu

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.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2004	2003
Sularaha kassas	0	0
Pangakontod EEK	363 651	64 457
Valuutakontod pangas	0	0
Kokku	363 651	64 457

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 92 639 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

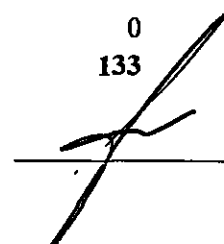
Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud 1- 3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Kokku
90 695	10 000	10 000	1 944	92 639

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	4 000 000	29 200	4 029 200
Soetamine	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2004	4 000 000	29 200	4 029 200
Akumuleeritud kulun 31.12.2003	50 001	0	50 001
Aruandeaastal arvestatud kulun (+)	200 004	5 844	205 848
Akumuleeritud kulun 31.12.2003	250 005	5 844	255 849
Jääkmaksumus 31.12.2003	3 949 999	29 200	3 979 199
Jääkmaksumus 31.12.2004	3 749 995	23 356	3 773 351

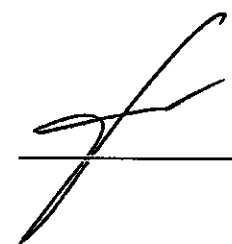
Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	Ettemaks 2003a.	Maksuvõlg g 2003a.	Viivised 2003a.	Ettemaks 2004a.	Maksuvõlg 2004a.	Viivised 2004a.
Käibemaks	16 012	0	0	0	8 789	133
Sotsiaalmaksuvõlg	0	0	0	0	3 300	0
Kinnipeetud tulumaks	0	0	0	0	2 202	0
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	0	105	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0	60	0
Kokku	16 012	0	0	0	14 456	133



Lisa 5. Müügitulu

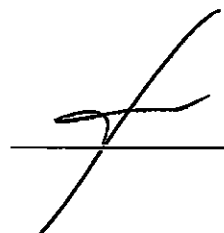
Müügitulu tegevusalade lõikes:	2004		2003	
Hoonete haldamine ja ekspluatatsioon	145 039	20.20%	37 704	40.82%
Rent	573 100	79.80%	54 667	59.18%
Kokku	718 139	100%	92 371	100%
Müügitulu riikide lõikes:	2004		2003	
Eesti	718 139	100%	92 371	100%



Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Joala Kinnisvara Hoolduse AS juhatuse ettepanek aktsionäride üldkoosolekule

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	-72 188	krooni
2004.a. aruandeaasta jaotamata kasumisse	225 937	krooni
Reservkapitali moodustamine	100 000	krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	53 749	krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

Joala Kinnisvara Hoolduse AS juhatus on koostanud 2004. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande mis on kinnitatud "02."^{juuni}..... 2005 üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse .

Joala Kinnisvara Hoolduse AS nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja heakskiitnud.

Nimi

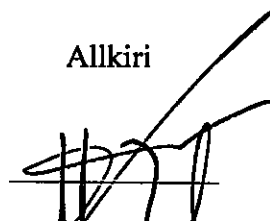
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Roman Feldman

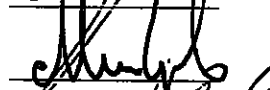
juhatuse esimees



2.06.05

Mikrjukov Sergei

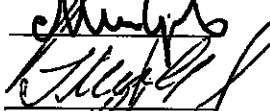
nõukogu esimees



2.06.05

Müüler Irina

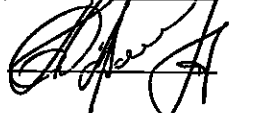
nõukogu liige



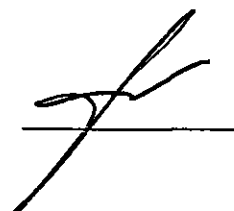
2.06.05

Gorbatovski Anatoli

nõukogu liige



2.06.05



Audiitori järeldusotsus

Joala Kinnisvara Hoolduse AS aktsionäridele

Olen kontrollinud Joala Kinnisvara Hoolduse AS 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on aktsiaseltsi juhatuse kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta. Tahaks pöörata tähelepanu asjaolule, et ma ei avalda oma arvamust bilansijääkide kohta auditeeritava perioodi alguse seisuga. Auditeerides raamatupidamise aastaaruannet toetun ma audiitor Vadim Latuta arvamusele auditeeritava perioodi alguse bilansijääkide kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS bilansis materiaalse põhivarana kajastatud kinnistu vastab Raamatupidamise Toimkonna juhendis nr 6 "Kinnisvarainvesteeringud" p 6 ja 7 toodud kinnisvarainvesteeringu kriteeriumitele. Seoses sellega arvan ma, et kinnisvara soetusmaksumusega 4 000 000 krooni ja jääkmaksumusega 3 749 995 peab bilansis olema kajastatud real "Kinnisvara investeeringud".

Välja arvatud ülalnimetatul olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse standarditest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004. aasta finantstulemuseks 225 937 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004.a. 4 229 748 krooni, kajastab olulistes osades õigesti ja õiglaselt Joala Kinnisvara Hoolduse AS majandusaasta kasumit ja rahavoogusid ning finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a.

Tallinn,
16. mai 2005.a.

Marina Kaplan
audiitor



JOALA KINNISVARA HOOLDUSE AS
AUDIITORITE NIMEKIRI

1. Marina Kaplan, isikukood 45009070260, elukoht Taara 43-7 Tallinn, tunnistus nr 224 välja antud 16.12.1993.a.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS

Annan oma nõusoleku olla Joala Kinnisvara Hoolduse AS (registrikood 10970998) audiitor.

Tallinn,
15. aprill 2005

Marina Kaplan 
isikukood 45009070260,
aadress Taara 43-7, Tallinn,
audiitorkogu poolt peetavate
audiitorite nimekirja kantud audiitor,
tunnistus nr 224 välja antud 16.12.1993