

Majandusaasta aruanne

Jõe Kinnisvara Osaühing

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood	11069437
Aadress:	Jõe 3, Tallinn 10151
Telefon:	6 106060
Faks:	6 106061
Elektronpost:	kaido@groosi.ee
Põhitegevusala:	Kinnis- ja vallasvara haldamine, kinnisvara arendus
Tegevjuht:	Kaido Groos

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	10
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	10
Lisa 3 Muud nõuded.....	10
Lisa 4 Viitlaekumised.....	11
Lisa 5 Tütarettevõtte aktsiad ja osad.....	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 7 Võlakohustused.....	11
Lisa 8 Viitvõlad.....	12
Lisa 9 Müügitulud.....	12
Lisa 10 Muud äritulud.....	12
Lisa 11 Finantstulud.....	12
Lisa 12 Kaubad ja teenused.....	13
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	14
Juhatuse allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele.....	15

Tegevusaruanne

Jõe Kinnisvara Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara investeeringud, kinnisvara arendamine ja haldamine.

Kinnisvara arendustegevus toimub eelkõige kahel kinnistul Tallinnas, Poska tn 53, kus asub korterelamu ning Vesivärava tn 46 asuval kinnistul.

2006.a aastal omandas Jõe Kinnisvara OÜ 100%-lise osaluse kinnisvara investeeringute- ja arendustegevusega tegelevas ettevõttes Marati Kinnisvara Osaühing, mis haldab kinnistut asukohaga Marati tn 5 Tallinn.

2007.a jätkab ettevõtte senist kinnisvaraarendustegevust nii enda omanduses olevatel kinnisvaraobjektidel kui ka läbi projektijuhtimise tütaretevõttes Marati Kinnisvara OÜ.

Arvestades Eesti kinnisvaraturu jätkuvat väga dünaamilist arengut on kavas on käivitada ka uusi arendusprojekte.

Jõe Kinnisvara OÜ juhatuses on kaks liiget, juhatusele 2006.a. tasusid ei makstud. Aruandeaastal palgatööjõudu ettevõtte ei kasutanud.

Juhatuse deklaratsioon

Jõe Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 25.01.2007 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 Jõe Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20 juuni 2007.a

Kaido Groos	juhatuse liige	
Karl Liivapuu	juhatuse liige	

Bilanss 31.12.2006

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	30 630	35 657
Nõuded ostjate vastu	2	5 227	5 227
Muud lühiajalised nõuded	3	1 980 500	2 089 000
Viitlaekumised	4	221 997	95 719
Käibevara kokku		2 238 354	2 225 603
Põhivara			
Tütarettevõtte osad	5	18 053 326	20 000
Kinnisvara investeeringud	6	20 816 000	9 956 000
Põhivara kokku		38 869 326	9 976 000
VARAD KOKKU		41 107 680	12 201 603
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused(v.a. pangalaenud)	7	13 056 250	7 150 830
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgm perioodil		83 500	0
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		2 500	2 500
Võlad tarnijatele	7	3 647	3 647
Võlad tütarettevõtte osade eest	7	250 000	0
Intressivõlad	8	210 465	0
Lühiajalised kohustused kokku		13 606 362	7 156 977
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	7	8 914 562	1 554 892
Pikaajalised kohustused kokku		8 914 562	1 554 892
KOHUSTUSED KOKKU		22 520 924	8 711 869
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 449 734	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		15 097 022	3 449 734
OMAKAPITAL KOKKU		18 579 633	3 489 734
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		41 107 680	12 201 603

Kasumiaruanne 31.12.2006

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
Müügitulu	9	86 909	117 284
Muud äritulud	10	3 304 309	3 760 227
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12	94 134	114 553
Brutokasum		3 297 084	3 762 958
Muud ärikulud	12	212	0
Ärikasum (-kahjum)		3 296 872	3 762 958
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtte aktsiatelt ja osadelt	11	12 033 326	0
Intressitulud ja- kulud	8,11	-233 176	-313 223
Finantstulud ja -kulud kokku		11 793 027	-313 223
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		15 097 022	3 449 735
Tulumaks			
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		15 097 022	3 449 735

Rahavoogude aruanne 2006.a.

	Lisa nr	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		15 097 022	3 449 734
Põhivara amortisatsioon			
Käibevara jääkide muutus		-17 778	-2 189 946
Nõuded ostjate vastu	2	0	-5 227
Muud lühiajalised nõuded	3	108 500	-2 089 000
Ettemaksed hankijale		0	0
Viitlaekumised	4	-126 278	-95 719
Lühiajaliste kohustuste jääkide muutus		7 538 965	7 156 977
Katteta võlakohustused	7	6 995 000	7 150 830
Ostjate ettemaksud		0	2500
Pikaajaliste kohustuste tagasimaksed järgm perioodil		83 500	
Võlad hankijatele	7	0	3 647
Maksuvõlad		0	0
Võlad tütarettevõtte osaluse eest	7	250 000	0
Viitvõlad	8	210 465	0
Pikaajaliste kohustuste jääkide muutus		6 270 090	1 554 892
Kokku rahavood äritegevusest		28 888 299	9 971 657
Investeeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	6	-10 860 000	-9 956 000
Tütarettevõtte aktsiad	5	-18 033 326	-20 000
Kokku rahavood investeeringutest		-28 893 326	-9 976 000
Kokku rahavood		-5027	-4343
RAHA JÄÄK 01. JAANUAR 2006.a.	1	35 657	40 000
RAHA JÄÄK 31. DETSEMBER 2006.a	1	30 630	35 657

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004					
Omakapital	40 000	0	0	0	40 000
Eelmise perioodi kasum	0	0	0	0	0
2005.a. kasum	0	0	0	3 449 734	3 449 734
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	0	3 449 734	3 489 734
Saldo seisuga 01.01.2006	40 000	0	0	3 449 734	3 489 734
Reservide suurendamine					
Eelmise perioodi kasum	0	0	3 449 734	0	3 449 734
2006.a. kasum(-kahjum)	0			15 097 022	15 097 022
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	3 449 734	18 645 756	18 586 756

Jõe Kinnisvara OÜ osakapital koosneb ühest, 40 000 kroonise nimiväärtusega osast.

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

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

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.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kulukskandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 5000 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 tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- tootmishooned	8% aastas
- masinad ja seadmed	20% aastas
- inventar	30% aastas

Maad ei amortiseerita.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

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.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2006	2005
Sularaha kassas	30 000	35 000
Pangakontod EEK	630	657
Kokku	30 630	35 675

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu koosneb ostjatele esitatud arvetest kokku summas 5227 krooni.

Lisa 3. Muud nõuded

Lühiajalised nõuded summas 1 970 500 krooni on lühiajaline laen tütaretevõttele Marati Kinnisvara OÜ intressiga 5% aastas.

Lühiajalised nõuded summas 10 000 krooni on lühiajaline laen korteriühistule Vesivärava 46 intressiga 5% aastas.

Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Intressid	221 997	95 719
Viitlaekumised kokku	221 997	95 719

Viitlaekumistena on üleval tütaretevõtte Marati Kinnisvara OÜ-le antud laenult arvestatud intressid, intressimääraga 5% laenujäägilt aastas.

Lisa 5. Tütaretevõtte osad

Jõe Kinnisvara OÜ on omandanud 100% osaluse tütaretevõttes Marati Kinnisvara OÜ, osa nimiväärtus on 40 000 krooni.

Marati Kinnisvara OÜ omakapital oli bilansipäeva seisuga 18 053 326 krooni.

Lisa 6. Kinnisvara investeeringud

Kinnisvarainvesteeringud summas 20 816 000 krooni jaguneb kolme objekti vahel: Kinnistu aadressil Vesivärava 46 Tallinn – väärtusega 4 066 000 krooni; kinnistu Poska 53 Tallinn – väärtusega 9 250 000 krooni ning Rae mõisa kinnistu – väärtusega 7 500 000 krooni.

Lisa 7. Võlakohustused

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär
Tagatiseta võlakohustused				
Laenud eraisikutelt	6 016 250	6 016 250		0,0%
Tagatiseta võlakohustused				
Laen Vagator OÜ-lt	40 000	40 000		5,0%
Tagatiseta				
võlakohustused				
Laen Incom Holding OÜ-lt	7 000 000	7 000 000		4,0%
Võlad hankijatele	3 647	3 647		0,0%
Võlgnevus tütaretevõtte				
osa eest	250 000	250 000		0,0%
Pikaajalised pangalaenud	1 482 982	83 500	1 399 482	5,5%
Pikaajaline laen Groosi				
Kinnisvara OÜ-lt	4 425 080		4 425 080	5,0%
Pikaajaline laen Reinart				
Invest OÜ-lt	3 090 000		3 090 000	5,0%
Kokku	22 307 959	13 393 397	8 914 562	

Jõe Kinnisvara OÜ on saanud lühiajalist laenu 40 000 krooni Vagator OÜ-lt, intressimääraga 5% aastas.

Võlgnevus tütaretevõtte ees 750 000 krooni on võlgnevus Manosius Invest OÜ-le osaluse omandamise eest tütaretevõttes Marati Kinnisvara OÜ.

Pikaajaline pangalaen on 10-aastase tagasimaksegraafikuga investeerimislaen Hansapangast, intressimääraga 5,5% aastas, bilansipäeva seisuga on võlajääk ilma intressideta 1 482 982 krooni.

Jõe Kinnisvara OÜ on saanud pikaajalist laenu Groosi Kinnisvara OÜ-lt, võla jääk seisuga 31.12.2006 on 4 425 080 krooni, intressimääraga 5% aastas.

Ettevõtte on saanud lühiajalist laenu Incom Holding OÜ-lt, võla jääk bilansipäeva seisuga on 7 000 000 krooni, intressimääraga 4% aastas.

Lisa 8. Viitvõlad

	31.12.2006
Intressivõlad	217 588
Intressivõlad kokku	217 588

Intressivõlgadena on üleval:

- Groosi Kinnisvara OÜ-lt saadud laenult arvestatud intress, intressimääraga 5% aastas
- Vagator OÜ-lt saadud laenult arvestatud intress, intressimääraga 5% aastas
- Incom Holding OÜ-lt saadud laenult arvestatud intress, intressimääraga 4% aastas. Alates 22.01.07 on nimetatud laenu intressimääraks 12% aastas.

Lisa 9. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2006		2005	
Renditulu	73 167	84%	66 548	57%
Kommunaalteenuste vahendus	13 742	16%	50 736	43%
Kokku	86 909	100%	117 284	100%

Lisa 10. Muud äritulud

Muud äritulud kokku summas 3 304 309 krooni jaguneb alljärgnevalt:

- summa 3 304 309 on kinnisvarainvesteeringuna arvel oleva kinnistu (Poska tn 53 Tallinn) ümberhindlusest saadud tulu.

Lisa 11. Finantstulud

	31.12.2006	31.12.2005
Tulu tütarettevõtte aktsiatelt ja osadelt	12 033 326	0
Intressitulud	126 828	96 104
Finantstulud kokku	12 160 154	0

Tulu tütarettevõtte aktsiatelt ja osadelt -Jõe Kinnisvara OÜ on omandanud 100% osaluse tütarettevõttes Marati Kinnisvara OÜ, ettevõtte omakapital oli bilansipäeva seisuga 18 053 326 krooni.

Intressitulud on tütarettevõtte Marati Kinnisvara OÜ-le antud laenult arvestatud intressid, intressimääraga 5% laenujäägilt aastas.

Lisa 12. Kaubad ja teenused

	2006	2005
Kommunaalteenused	66 425	50 737
Pangateenused	652	16 354
Halduskulud	10 697	15 792
Juriidilised kulud, lepingutasud	16 360	29 678
Muud kulud (muud ärikulud)	212	1 992
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	94 346	114 553

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega on loetud tehinguid tütarettevõttele ja tehinguid juhatuse liikmetega seotud ettevõtete vahel.

Jõe Kinnisvara OÜ on andnud lühiajalist laenu tütarettevõttele Marati Kinnisvara OÜ, võla jääk seisuga 31.12.2006.a. on 1 970 500 krooni, võla intressimäär on 5% aastas.

Jõe Kinnisvara OÜ on saanud pikaajalist laenu Groosi Kinnisvara OÜ-lt, võla jääk seisuga 31.12.2006 on 4 425 080 krooni, intressimääraga 5% aastas.

Jõe Kinnisvara OÜ on saanud lühiajalist laenu 40 000 krooni Vagator OÜ-lt, intressimääraga 5% aastas.

Tehingutes seotud osapooltega pole kasutatud turuintressist oluliselt erinevat intressimäära.

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Jõe Kinnisvara OÜ osanike üldkoosolek otsustas jaotada 2006. aasta lõpuks kogunenud 15 089 898,92 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 15 089 898,92 krooni.

Majandusaasta aruande allkirjad

Jõe Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud “30” juunil 2007.a. osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Karl Liivapuu	juhatuse liige	
Kaido Groos	juhatuse liige	

Majandusaasta aruande allkirjad

JÕE KINNISVARA OÜ (registrikood: 11069437) 01.01.2006 - 31.12.2006 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kaido Groos (Juhatuse liige) - kinnitanud 25.10.2007