

Majandusaasta aruanne

Jõe Kinnisvara Osühing

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

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 (68201)
Tegevjuht:	Kaido Groos

SISUKORD**Sisukord**

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod	11
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4. Muud nõuded	11
Lisa 5. Tütarettevõtte osad	12
Lisa 6. Kinnisvara investeeringud	12
Lisa 7. Laenukohustused	12
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9. Muud pikaajalised võlad	13
Lisa 10. Omakapital	13
Lisa 11. Müügitulu	13
Lisa 12. Muud äritulud	13
Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14. Muud ärikulud	14
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	16

TEGEVUSARUANNE

Jõe Kinnisvara Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara investeringud, 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 investeringute- ja arendustegevusega tegelevas ettevõttes Marati Kinnisvara Osaühing, mis haldab kinnistut asukohaga Marati tn 5 Tallinn.

2007. aastal omandati 50% Kiili Tööstuspark OÜ osadest.

2008.a jätkab ettevõtte senist kinnisvaraarendustegevust nii enda omanduses olevatel kinnisvaraobjektidel kui ka läbi projektijuhtimise tüarettevõttes Marati Kinnisvara OÜ.

Jõe Kinnisvara OÜ juhatuses on kaks liiget, juhatusele 2007.a. tasusid ei makstud. Aruandeaastal palgatööjõudu ettevõtte ei kasutanud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud Jõe Kinnisvara OÜ 2007. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. JÕE KINNISVARA OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatuse liige
Kaido Groos

Juhatuse liige
Karl Liivapuu

Tallinn, 20. juuni 2008

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	87 834	30 630
Lühiajalised finantsinves			
Nõuded ja ettemaksed	3	12 000	5 227
Käibevara kokku		99 834	35 857
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	17 725 808	18 053 326
Kinnisvarainvesteeringud	6	22 406 080	20 816 000
Põhivara kokku		40 131 887	38 869 326
VARAD KOKKU		40 231 722	38 905 184
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	7	20 948 420	20 654 830
Võlad ja ettemaksed kokku	8	682 818	216 612
Lühiajalised kohustused kokku		21 631 238	20 871 442
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	7	0	1 399 482
Muud pikaajalised võlad	9	0	250 000
Pikaajalised võlakohustused kokku		0	1 649 482
KOHUSTUSED KOKKU		21 631 238	22 520 924
Omakapital			
Osakapital	10	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		18 546 757	3 449 734
Aruandeaasta kasum		13 727	15 097 023
OMAKAPITAL KOKKU		18 600 484	18 586 757
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		40 231 722	41 107 681

Kasumiaruanne [SKEEM 1]
 (kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	11	166 544	86 909
Muud äritulud	12	2 691 963	3 304 309
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-118 606	-94 134
Muud ärikulud	14	-851 898	-212
Ärikasum		1 888 003	3 296 872
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtte osadelt		-535 102	12 033 326
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtte osadelt		187 584	0
Muud finantstulud ja -kulud		-1 526 758	-233 176
Finantstulud ja -kulud kokku			
Kasum enne tulumaksustamist		13 727	15 097 023
Aruandeaasta puhaskasum		13 727	15 097 023

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		13 727	15 097 022
Käibevara jääkide muutus		2 195 724	-17 778
Nõuded ostjate vastu	3	5 227	0
Muud lühiajalised nõuded	4	2 190 497	108 500
Viitlaekumised	3	0	-126 278
Lühiajaliste kohustuste jääkide muutus		759 796	7 538 965
Lühiajalised võlakohustused	7	-7 763 000	6 995 000
Ostjate ettemaksud		50 000	0
Pikaajaliste kohustuste tagasimaksed järgm. perioodil		8 056 590	83 500
Võlad hankijatele	8	254 305	0
Võlad tütarettevõtte osaluse eest	9	0	250 000
Viitvõlad	8	161 900	210 465
Pikaajaliste kohustuste jääkide muutus		-1 649 482	6 270 090
Kokku rahavood äritegevusest		1 319 765	28 888 299
Investeeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	6	-1 590 080	-10 860 000
Sidusettevõtte osad	5	327 518	-18 033 326
Kokku rahavood investeeringutest		-1 262 561	-28 893 326
Kokku rahavood		57 204	-5 027
RAHA JÄÄK PERIOODI ALGUL	2	30 630	35 657
RAHA JÄÄK PERIOODI LÖPUS	2	87 834	30 630

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	3 449 734	3 489 734
Aruandeperioodi puhaskasum		15 097 023	15 097 023
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	18 546 757	18 586 757
Aruandeperioodi puhaskasum		13 727	13 727
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	18 560 484	18 600 484

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Jõe Kinnisvara OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

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 nüüdiseväärtusest. 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 alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 5 – 10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2- 5 aastat

Maad ei amortiseerita

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas P).

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsembrini 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2. Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	50 000	30 000
Pangakontod	37 834	630
Raha kokku	87 834	30 630

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	144 850	5 227
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-144 850	0
Muud nõuded (lisa 4)	12 000	
Nõuded ja ettemaksed kokku	12 000	5 227

Lisa 4. Muud nõuded

	<i>Tagasi maksta</i>			
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Muud nõuded	12 000	12 000	31.12.2008	5%
Viitlaekumised	0			
Kokku	12 000	12 000		

	<i>Tagasi maksta</i>			
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Muud nõuded	1 980 500	1 980 500	31.12.2007	5%
Viitlaekumised	221 997	221 997		
Kokku	2 202 497	2 202 497		

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 17 518 225 krooni.

31.12.2007 seisuga omas Jõe Kinnisvara OÜ 50 % sidusettevõtte Kiili Tööstuspark OÜ osadest.

	Marati Kinnisvara OÜ	Kiili Tööstuspark OÜ
Asukoht	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine, arendus	Kinnisvara arendus
Osaluse % aasta alguses	100%	0%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	18 053 327	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	18 053 327	0
Omandatud osalused		
Omandatud osaluse %	0%	50%
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	20 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum (-)	-535 102	167 584
Osaluse % aasta lõpus	100%	50%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	17 518 225	187 584
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	17 518 225	187 584

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud summas 22 106 080 krooni jaguneb kolme objekti vahel:
 Kinnistu aadressil Vesivärava 46 Tallinn – väärtusega 6 065 580 krooni;
 Kinnistu Poska 53 Tallinn – väärtusega 8 840 500 krooni;
 Rae mõisa kinnistu ettemaks – väärtusega 7 500 000 krooni.

Lisa 7. Laenukohustused

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg		
	31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär
Lühiajalised laenud eraisikutelt	6 647 750	6 647 750	0	0,00%
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	6 160 580	6 160 580	0	5,00%
Lühiajaline pangalaen	8 140 090	8 140 090	0	5,50%
Kokku	20 948 420	20 948 420	0	
		Tagasimakse tähtaeg		

	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär
Lühiajalised laenud eraisikutelt	6 016 250	6 016 250	0	0,00%
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	14 555 080	40 000	0	5,00%
Pikaajalised pangalaenud	1 482 982	83 500	1 399 482	5,50%
Kokku	22 054 312	20 564 830	1 399 482	

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	257 953	3 647
Intressivõlad	372 365	210 465
Saadud ettemaksed	52 500	2 500
Võlad ja ettemaksed kokku	682 818	216 612

Lisa 9. Muud pikaajalised võlad

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlg tütarettevõtte osa eest	250 000		250 000		31.12.2008
Kokku	250 000		250 000		

Lisa 10. Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Lisa 11. Müügitulu

	2007	2006
Üüritulu (EMTAK 68201)	113 396	73 167
Kommunaalteenuste vahendus (EMTAK 68201)	53 148	13 742
Kokku	166 544	86 909

Lisa 12. Muud äritulud

	2007	2 006
Kasum põhivara müügist	342 000	0
Kasum kinnisvranainvesteeringute väärtuse muutusest	2 349 963	3 304 309
Muud äritulud kokku	2 691 963	3 304 309

Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Kommunaalteenused	51 345	66 425
Pangateenused	1 004	652
Halduskulud	0	10 697
Juriidilised kulud, lepingutasud	17 777	16 360
Muud kulud (muud ärikulud)	4 820	0
Ostetud teenused	43 660	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	118 606	94 134

Lisa 14. Muud ärikulud

	2007	2006
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	707 048	0
Ebatöenäoliselt laekuvad nõuded	144 850	0
Trahvid ja viivised	0	212
Muud ärikulud kokku	851 898	212

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

Jõe Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega:

Nõuded	31.12.2007	31.12.2006
Nõue tüürettevõtte vastu	0	1 970 500
	0	1 970 500
 Kohustused	 31.12.2007	 31.12.2006
Lühiajalised kohustused omanikele	6 647 750	6 016 250
Lühiajalised kohustused juhatuse liikmetega seotud ettevõtete ees	1 810 580	4 465 080
Lühiajalised kohustused kokku	8 458 330	10 481 330

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Jõe Kinnisvara OÜ osanike üldkoosolek otsustas jaotada 2007. aasta lõpuks kogunenud 13 727 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

- kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 13 727 krooni.

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Jõe Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2007. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 30. juunil 2008.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

KL Partners Assets OÜ (registrikood: 11069437) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kaido Groos (Juhatuses liige) - kinnitanud 05.10.2008