

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts

registrikood: 10970998

tänavatalu nimi, Joala 5b
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Narva linn

vald:

postisihtnumber: 20103

maakond: Ida-Viru maakond

telefon: 372 66130

faks: 372 66 115

e-posti aadress: feldman@eem.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	11
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	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Eraldised	15
Lisa 14 Aktsiakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	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. 2009. aastal osutati teenuseid summas 2 118 720 krooni. Aruandeaastal müüdnud Joala Kinnisvara Hoolduse AS kinnisvarainvesteeringuid summas kokku 1 854 000 krooni. Majandusplaanides 2010. aastal on kavas suurendada teenuste mahtu 5 % võrra.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS 2009.a puhaskasum moodustas 1 597 314 krooni.

Joala Kinnisvara Hoolduse AS olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2009	31.12.2008
Airrentaabilus (arikasum / muugitulul) %	83,53	73,57
Puhasrentaabilus ROS (puhaskasum / muugitulul) %	75,39	58,32
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	27,96	22,79
Koguvara rentaabilus (puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	23,15	20,78

2009. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse AS-is makstud juhatusel liikmetele 47 880 krooni (koos sotsiaalmaksuga) ja ei ole makstud tasu Nõukogu liikmetele. Üheleli juhatusel liikmele 2009. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 1, tasu üldsumma 7 380 krooni (koos sotsiaalmaksuga)

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Joala Kinnisvara Hoolduse juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 31.12.2009.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17.

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

1. 31.12.2009.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. 31.12.2009.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.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 23.04.2010 vahemikul.

Roman Feldman juhatuse esimees

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 324 366	22 729	2
Nõuded ja ettemaksed	171 249	182 260	3,4
Kokku käibevara	1 495 615	204 989	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 370 000	0	6,7
Nõuded ja ettemaksed	535 017	639 820	8
Kinnisvarainvesteeringud	4 163 348	5 389 044	9
Kokku põhivara	6 068 365	6 028 864	
Kokku varad	7 563 980	6 233 853	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	100 000	11
Võlad ja ettemaksed	1 533 724	700 911	5,12
Eraldised	17 822	17 822	13
Kokku lühiajalised kohustused	1 551 546	818 733	
Kokku kohustused	1 551 546	818 733	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	14
Ülekurss	3 000 000	3 000 000	
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	315 120	33 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 314	1 281 620	
Kokku omakapital	6 012 434	5 415 120	
Kokku kohustused ja omakapital	7 563 980	6 233 853	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 118 720	2 197 504	15
Muud äritulud	578 744	3 032	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-122 667	-159 671	17
Mitmesugused tegevuskulud	-592 058	-196 996	18
Tööjõukulud	-55 293	-66 246	19,21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-157 716	-160 856	
Muud ärikulud	-18	-71	
Ärikasum (-kahjum)	1 769 712	1 616 696	
Finantstulud ja -kulud	93 425	116 823	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 863 137	1 733 519	
Tulumaks	-265 823	-451 899	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 314	1 281 620	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 769 712	1 616 696	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	157 716	160 856	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-578 743	0	9
Kokku korrigeerimised	-421 027	160 856	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 440	-64 388	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-400 544	114 193	
Makstud intressid	-4 622	-3 056	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-451 899	
Kokku rahavood äritegevusest	966 959	1 372 402	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-207 277	-496 118	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 854 000	0	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-400 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	92 374	81 419	
Laekunud intressid	95 581	122 351	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 434 678	-292 348	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	400 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-100 000	-484 954	
Makstud dividendid	-1 000 000	-1 700 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 100 000	-1 784 954	
Kokku rahavood	1 301 637	-704 900	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 729	727 629	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 301 637	-704 900	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 324 366	22 729	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 000 000	3 000 000	100 000	1 733 500	5 833 500
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				1 281 620	1 281 620
Makstud dividendid				-1 700 000	-1 700 000
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

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Joala Kinnisvara Hoolduse 2009.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel. 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.

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 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 õiglase 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 ettemaksud

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 tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

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 (2008.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, 2009.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). 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 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 tütarettevõtted);
- 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	0	22 729
Tähtajalised hoiused	1 324 366	
Kokku raha	1 324 366	22 729

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	63 465	6 836
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		81 069
Muud nõuded	1 000	0
Ettemaksed	1 981	1 981
lühiajalised Laenunõuded	104 803	62 374
Kokku Nõuded ja ettemaksed	171 249	152 260

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	83 842	27 213
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-20 377	-20 377
Kokku nõuded ostjate vastu	63 465	6 836
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	20 377	20 377
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	20 377	20 377

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		265 823		
Käibemaks		148 070		29 238
Üksikisiku tulumaks		630		189
Sotsiaalmaks		990		305
Kohustuslik kogumispension				20
Töötuskindlustusmaksed				9
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		467		450
Ettemaksukonto jääk	5 980		110 830	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 980	415 980	110 830	30 211

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

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

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Gloria Invest OÜ	Joala 5B, Narva, 20103	Varade üürile andmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	31.12.2009
Gloria Invest OÜ	0	1 370 000	1 370 000

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

Lisa 8 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	639 820	104 803	535 017	
Kokku muud nõuded	639 820	104 803	535 017	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	732 194	92 374	639 820	
Kokku muud nõuded	732 194	92 374	639 820	

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	167 650	5 001 200	5 168 850
Akumuleeritud kulum	0	-643 604	-643 604
Jääkmaksumus	167 650	4 357 596	4 525 246
Ostud ja parendused	762 712	256 118	1 018 830
Amortisatsioonikulu	0	-155 032	-155 032
31.12.2008			
Soetusmaksumus	930 362	5 257 318	6 187 680
Akumuleeritud kulum	0	-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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 118 720	2 197 504
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-122 667	-159 504

Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 854 000	
--	-----------	--

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	29 200	29 200	29 200
Akumuleeritud kulum	-23 376	-23 376	-23 376
Jääkmaksumus	5 824	5 824	5 824
Amortisatsioonikulu	-5 824	-5 824	-5 824
31.12.2008			
Soetusmaksumus	29 200	29 200	29 200
Akumuleeritud kulum	-29 200	-29 200	-29 200
Jääkmaksumus	0	0	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	29 200	29 200	29 200
Akumuleeritud kulum	-29 200	-29 200	-29 200
Jääkmaksumus	0	0	

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
OU Modulvest Elamu (emaettevõtte)	0	0		
Lühiajalised laenud kokku	0	0		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
OU Modulvest Elamu (emaettevõtte)	100 000	100 000		
Lühiajalised laenud kokku	100 000	100 000		
Laenukohustused kokku	100 000	100 000		

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	146 734	689 103
Võlad töövõtjatele	3 000	3 925
Maksuvõlad	410 000	450
Muud võlad	3 990	7 433
Pikaajaliste finantsinvesteeringute eest tasumata summad	970 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 533 724	700 911

Lisa 13 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2009	
Puhkusekohustuste reserv	17 822	17 822	
Kokku eraldised	17 822	17 822	
	31.12.2007	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2008
Puhkusekohustuste reserv	13 832	3 990	17 822
Kokku eraldised	13 832	3 990	17 822

Joala Kinnisvara Hoolduse bilansis lühiajalise eraldisena kajastatud puhkusekohustuste 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.

Lisa 14 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	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.

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 118 720	2 197 504
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 118 720	2 197 504
Kokku müügitulu	2 118 720	2 197 504
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 118 720	2 197 504
Kokku müügitulu	2 118 720	2 197 504

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	578 743	
Muud	1	3 032
Kokku muud äritulud	578 744	3 032

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Energia	114 750	141 831
Elektrienergia	69 398	124 650
Soojusenergia	45 352	17 181
Vesi	7 917	17 840
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	122 667	159 671

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Lähetuskulud	0	337
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 475	4 979
Valvekulud	1 350	16 365
Väärtpaberi hooldustasu	1 768	1 566
Raamatup. ja audiiti teenused	83 180	11 058
Notarikulud	7 957	3 101
Vara kindlustusmaksed	2 972	12 607
Tuletõrje kulud	1 600	2 400
PV remondi ja hoolduskulud	378 842	131 172
Projekteerimised tööd	86 250	0
Korrashoin territooriumi	10 481	10 276
Muud	13 183	3 135
Kokku mitmesugused tegevuskulud	592 058	196 996

Lisa 19 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	5 550	10 823
Sotsiaalmaksud	1 830	3 570
Töötuskindlustusmakse kulu	33	36
Puhkesereservi arvestus koos maksuga	0	3 990
Kokku tööjõukulud	7 413	18 419
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	80 645	98 620
Intressitulud	14 936	23 725
Intressikulud	-2 156	-5 522
Kokku finantstulud ja -kulud	93 425	116 823

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	OÜ Modulvest Elamu
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	102 466

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	300 000	0	2 466

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	36 000	35 961

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

2009. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse AS-is makstud juhatuse liikmetele 47 880 krooni (koos sotsiaalmaksuga) ja ei ole makstud tasu Nõukogu liikmetele. Ühelegi juhatuse liikmele 2009. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

Sõlmitud laenuleping 05.01.2010.a. laenu summas 7 000 000 EEK (seitse miljonit krooni). Joala Kinnisvara Hoolduse AS kohustub laenusumma tagastama ja intress tasuma 31.12.2010.a.-ks. Laenuintress on 3% aastas.

Aruande digitaalallkirjad

Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts (registrikood: 10970998) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN FELDMAN	Juhatuse liige	17.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Aktsiaseltsi bilansis seisuga 31.12.2009.a. on kajastatud pikaajalised nõuded summas 535 tuhat krooni ja lühiajalised nõuded summas 105 tuhat krooni, mis sisaldab nõude osaühingule Woodcom summas 640 tuhat krooni, nimetatud nõude ei oma lisa tagatist ja selle tagastamine sõltub osaühingu tegevuse tulemusest. Seoses sellega ei saa me avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust nimetatud nõude kohta.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et raamatupidamise aastaaruande lisa 19 „Tehingud seotud osapooltega“ ei sisalda informatsiooni seotud osapooltega Eesti Energomontaaž AS tehingute kohta.

Aleksei Titov

Vandeaudiitori number 476

Audiitorettevõtja ST & Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevulosa number 67

Tuleviku 6a 20307 Narva

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 19.05.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Joala Kinnisvara Hoolduse aktsiaselts (registrikood: 10970998) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI TITOV	Vandeaudiitor	19.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	315 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 314
Kokku	1 912 434
Jaotamine	
Dividendideks	-1 500 000
Kokku	-1 500 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2118720	100.00%	Jah

Sidevahendid

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