

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Järvevana Kinnisvara

registrikood: 10952859

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11317

maakond: Harju maakond

telefon: 6 283 640

faks: 6 283 637

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

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 Muud nõuded	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 15 Üldhalduskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Üldinfo

Järvevana Kinnisvara OÜ põhitegevusala on Kinnisvaraarendus

Äritegevuse ülevaade

2010.a müüdi büroohoone Tallinnas ja arendatud kortermaja korteritest sai suurema osa müüdud.

Töötajaid oli 2010.a. Järvevana Kinnisvaras 1

Järvevana Kinnisvara OÜ juhatuse on üheliikmeline.

2010.a. juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

OÜ Järvevana Kinnisvara olulisemad finantssuhtarvud:

	2010	2009
Likviidsussuhtarv	3,70	0,38
Finantsvõimendus	0,37	0,37
Varade käibesagedus	0,35	0,02

Suhtarvud on leitud järgmise metoodika alusel

Likviidsussuhtarv = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = Kohustused kokku / Keskmise koguvara

Varade käibesagedus = Müügitulu / Keskmise koguvara

Mati Tusov

Juhatuse Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

JÄRVEVANA KINNISVARA OÜ 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 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 07.06.2011 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 JÄRVEVANA KINNISVARA OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 07.juuni 2011

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	81 705	73 175	2
Nõuded ja ettemaksed	11 136 284	9 829 260	4
Varud	3 485 938	0	
Kokku käibevara	14 703 927	9 902 435	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	46 351 161	48 175 340	4
Kinnisvarainvesteeringud	0	53 530 581	7
Kokku põhivara	46 351 161	101 705 921	
Kokku varad	61 055 088	111 608 356	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	22 191 885	8
Võlad ja ettemaksed	3 971 088	4 075 915	9
Kokku lühiajalised kohustused	3 971 088	26 267 800	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	18 616 120	14 775 460	8
Kokku pikaajalised kohustused	18 616 120	14 775 460	
Kokku kohustused	22 587 208	41 043 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 525 096	70 991 146	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 097 216	-466 050	
Kokku omakapital	38 467 880	70 565 096	
Kokku kohustused ja omakapital	61 055 088	111 608 356	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	21 204 193	2 545 177	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 128 029	-2 652 537	14
Brutokasum (-kahjum)	-29 923 836	-107 360	
Üldhalduskulud	-296 910	-537 988	15
Muud äritulud	17 085	0	
Muud ärikulud	-2 475 864	-1 339	
Ärikasum (-kahjum)	-32 679 525	-646 687	
Finantstulud ja -kulud	582 309	180 637	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-32 097 216	-466 050	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 097 216	-466 050	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-32 679 525	-646 687	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	28 485 098	0	
Muud korrigeerimised	2 403 610	0	
Kokku korrigeerimised	30 888 708	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-804 417	-2 776 886	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-104 827	116 740	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 700 061	-3 306 833	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-903 940	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	19 691 903	0	7
Antud laenud	0	-2 112 380	
Antud laenude tagasimaksed	1 824 179	0	
Laekunud intressid	299	180 637	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21 516 381	-2 835 683	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 198 300	8
Saadud laenude tagasimaksed	-18 351 225	-1 298 944	8
Makstud intressid	-456 565	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 807 790	5 899 356	
Kokku rahavood	8 530	-243 160	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 175	316 335	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 530	-243 160	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81 705	73 175	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	70 991 146	71 031 146
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-466 050	-466 050
31.12.2009	40 000	70 525 096	70 565 096
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-32 097 216	-32 097 216
31.12.2010	40 000	38 427 880	38 467 880

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Järvevana Kinnisvara 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 Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureguletsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses (vaata arvestuspõhimõtet G)

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja –kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	65 021
Arvelduskontod	81 705	8 154
Kokku raha	81 705	73 175

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	46 351 161		46 351 161	
Intressinõuded	10 761 386	10 761 386		
Kokku muud nõuded	57 112 547	10 761 386	46 351 161	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	48 175 340		48 175 340	
Intressinõuded	9 050 107	9 050 107		
Kokku muud nõuded	57 225 447	9 050 107	48 175 340	

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	131 178	779 153
Ostjatelt laekumata arved	131 178	779 153
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	243 720	0
Muud nõuded	57 112 547	57 225 447
Laenunõuded	46 351 161	48 175 340
Intressinõuded	10 761 386	9 050 107
Kokku Nõuded ja ettemaksed	57 487 445	58 004 600

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	131 178	779 153
Kokku nõuded ostjate vastu	131 178	779 153

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks			166 180
Üksikisiku tulumaks		1 100	9 809
Sotsiaalmaks		1 730	24 137
Töötuskindlustusmaksed		74	1 613
Maamaks			5 040
Intress		3 373	
Ettemaksukonto jääk	243 720		
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	243 720	6 277	206 779

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	52 626 641	
Ostud ja parendused	903 940	
31.12.2009	53 530 581	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 430 610	
Müügid	-47 614 033	
Ümberklassifitseerimised	-3 485 938	
31.12.2010	0	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 314 782	1 439 006
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	19 691 903	

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Juriidilised isikud	18 616 120		18 616 120	
Pikaajalised laenud kokku	18 616 120		18 616 120	
Laenukohustused kokku	18 616 120		18 616 120	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	22 191 885	22 191 885	0	
Lühiajalised laenud kokku	22 191 885	22 191 885	0	
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	14 775 460	0	14 775 460	
Pikaajalised laenud kokku	14 775 460	0	14 775 460	
Laenukohustused kokku	36 967 345	22 191 885	14 775 460	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	779 093	922 761
Võlad töövõtjatele	7 613	15 733
Maksuvõlad	6 277	206 779
Muud võlad	3 178 105	2 905 184
Intressivõlad	3 178 105	2 905 184
Saadud ettemaksed	0	25 458
Kokku võlad ja ettemaksed	3 971 088	4 075 915

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	779 093	922 761
Kokku võlad tarnijatele	779 093	922 761

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad töövõtjatele	7 613	15 733
Kokku võlad töövõtjatele	7 613	15 733

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 204 193	2 545 177
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	21 204 193	2 545 177
Kokku müügitulu	21 204 193	2 545 177
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ruumide rentimine	1 314 782	1 439 006
Kommunaalteenuste müük	197 508	1 106 171
Kinnisvara müük	19 691 903	0
Kokku müügitulu	21 204 193	2 545 177

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	50 362 001	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	342 162	2 271 863
Energia	423 866	380 674
Elektrienergia	423 866	380 674
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	51 128 029	2 652 537

Lisa 15 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	264 940	342 031
Tööjõukulud	31 970	195 957
Kokku üldhalduskulud	296 910	537 988

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	24 037	145 991
Sotsiaalmaksud	7 933	49 967
Kokku tööjõukulud	31 970	195 958
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	3

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	2 793 053	2 846 816
Intressitulu laenudelt	2 793 053	2 846 816
Intressikulud	-2 210 744	-2 666 179
Intressikulu laenudelt	-2 210 744	-2 666 179
Kokku finantstulud ja -kulud	582 309	180 637

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja		14 806 061	12 914 885
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	33 882 518	390 938	

	2010	
	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	8 885	276 864

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Järvevana Kinnisvara (registrikood: 10952859) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI TUSOV	Juhatuse liige	03.11.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Järvevana Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Järvevana Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud pikaajalisi nõudeid summas 46,35 miljonit krooni. Meie hinnangul ei ole ettevõtte juhatus nende arvestamisel ja kajastamisel olnud piisavalt konservatiivne. Tuginedes kogutud tõendusmaterjalile oleme arvamusel, et pikaajalisi nõudeid tuleks alla hinnata ca 9,3 miljoni krooni ulatuses ning kajastada nimetatud summa aruandeperioodi kuludena.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Järvevana Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Erikson

Vandeaudiitori number 303

Audiitorbüroo Erikson OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 208

Kase tee 5, Haabneeme, 74001 Viimsi vald, Harjumaa

04.11.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Järvevana Kinnisvara (registrikood: 10952859) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ERIKSON	Vandeaudiitor	04.11.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 525 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 097 216
Kokku	38 427 880

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21204193	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Raldon	10864245	Pärnu mnt 139, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6238636
Faks	+372 6238637
E-posti aadress	aire@raldon.ee