

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp

registrikood: 10465355

tänavaga nimi ja maja number: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 619 1830

faks: +372 619 1831

e-posti aadress: metro@metro.ee

veebilehe aadress: www.metrocapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Varud	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp on Laheranna elamu- ja rannapuhkuse arendusprojekti elluviimiseks asutatud ettevõtte (EMTAK 4110 – kinnisvaraarendus). Kogu hallatav territoorium laiub ca 120 hektaril Ihasalu lahe kagurannikul, millest ettevõtte omanduses on kinnistud Laheranna 1 – 8 pindalaga kokku ca 85 ha.

2011. aasta kõige olulisemaks sündmuseks projekti arengus oli Laheranna 2, 3, 4 detailplaneeringu kehtestamine I poolaasta lõpul. II poolaastal tähistati kehtestatud detailplaneeringualal krundid looduses ja rajati teesihid, sõlmiti Eesti Energiaga elektri liitumisleping ning koostati teede ja trasside eelprojekt. Vastavad ehituslubade taotlused esitati vallale 2011. aasta lõpupäevadel.

2011 sügisel esitati vallale uuesti heakskiitmiseks Laheranna 1, 5 – 8 detailplaneeringu eskiis.

2012. aastal on plaanis läbi viia Laheranna 2, 3, 4 krundistamine vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, saada teede ning trasside rajamiseks ehitusload ja alustada ehitustegevust, samuti jätkata Laheranna 1, 5 – 8 detailplaneerimist.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline, kellele 2011. maksti tasu 1 560 eurot. 2011. aastal OÜ-l Jõelähtme Arendusgrupp töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	700	0	2
Mitmesugused tegevuskulud	-39 131	-23 217	3
Muud ärikulud	-1 620	0	
Ärikasum (kahjum)	-40 051	-23 217	
Finantstulud ja -kulud	-82 383	-66 440	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-122 434	-89 657	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-122 434	-89 657	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 049	2 244	
Nõuded ja ettemaksed	17 815	4 804	5
Varud	1 322 093	0	7
Kokku käibevara	1 346 957	7 048	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 630 662	4 875 066	8
Kokku põhivara	3 630 662	4 875 066	
Kokku varad	4 977 619	4 882 114	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	385 500	265 500	9
Võlad ja ettemaksed	260 683	772 008	10
Kokku lühiajalised kohustused	646 183	1 037 508	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	609 237	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	609 237	0	
Kokku kohustused	1 255 420	1 037 508	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Registreerimata osakapital	27	0	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 823 516	3 913 173	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-122 434	-89 657	
Kokku omakapital	3 722 199	3 844 606	
Kokku kohustused ja omakapital	4 977 619	4 882 114	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-40 051	-23 217
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 010	-2 899
Varude muutus	-39 950	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 050	-876
Kokku rahavood äritegevusest	-82 961	-26 992
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-32 278	-2 486
Laekunud intressid	17	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-32 261	-2 479
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	120 000	24 233
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 598
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	27	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	120 027	22 635
Kokku rahavood	4 805	-6 836
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 244	9 080
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 805	-6 836
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 049	2 244

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	19 173	0	1 917	3 913 173	3 934 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-89 657	-89 657
31.12.2010	19 173	0	1 917	3 823 516	3 844 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	27	0	-122 434	-122 407
31.12.2011	19 173	27	1 917	3 701 082	3 722 199

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp osakapitali suurus on 19 200 eurot. Osaühingul on neli osa. Osade eest on tasutud rahas 2556 eurot ning mitterahalise sissemaksiga (laenude konverteerimisega) 16 617 eurot. 2011. aasta jooksul suurendati osakapitali. Osade eest tasuti rahas 27 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a. moodustab 3 701 082 (2010: 3 823 516) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 777 227 (2010: 802 938) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 2 923 855 (2010: 3 020 578) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.a.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse 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.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsinvesteeringu soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. sellised finantsinvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsinvesteeringuid õiglases väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringuid – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringud

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõtte kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsinvesteeringute realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete

esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks varude ostuhinnale ka varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul kasutatakse soetusmaksumuse kindlaksmääramisel individuaalmaksumuse meetodit. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara kajastatakse kaubana. Arendamisel kinnisvara ja sellega seotud kulutused kajastatakse varudena sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvara ehitusperioodil kapitaliseeritakse arendusobjektiga seotud laenukulutused (intessikulu, laenulepingu sõlmimisega seotud kulud jms.) varude maksumusse kuni kasutusloa saamiseni.

Kinnisvaraobjekti müügil kajastatakse müügitulu kui tulu kaupade müügist ning kulu kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused". Müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna objekte, mida hoitakse pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgid. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Kinnisvaraobjekti ümberklassifitseerimise aluseks on juhatuse hinnang. Kinnisvaraobjekti kajastatakse varuna, kui on saadud ehitusluba elamuehituseks ning lõpetamata ehitisena kui on saadud ehitusluba ärihoone ehitamiseks. 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 õiglase 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 amortisatsiooni). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes. 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.

Kui kinnisvarainvesteering on plaanis realiseerida 12 kuu jooksul, siis klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering ümber lühiajaliseks finantsinvesteeringuks. Kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes ridadel „muud äritulud“ või 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 või varude (kinnisvara arendusfaasis) finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. 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 vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "võlad ja ettemaksed".

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

Lisa 2 Müügitulu (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	700	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	700	0
Kokku müügitulu	700	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsioon	700	0
Kokku müügitulu	700	0

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Raamatupidamise-ja audiitorteenus	1 022	383
Juriidilised teenused	10 297	7 538
Projektijuhtimine	17 256	11 504
Muud	10 556	3 792
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 131	23 217

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Intressitulud	17	7	
Intressikulud	-82 400	-66 447	
Intressikulu laenudelt	-52 476	-37 947	
Muud intressikulud	-29 924	-28 500	*
Kokku finantstulud ja -kulud	-82 383	-66 440	

* Intressikulu kohustuse diskonteerimisest (lisa 10).

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	840	0	
Ostjatelt laekumata arved	840	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 789	4 804	6
Ettemaksed	3 186	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 815	4 804	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	13 789	0	4 804	0
Üksikisiku tulumaks	0	81	0	81
Sotsiaalmaks	0	129	0	127
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 789	214	4 804	208

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	1 308 735	0
Ettemaksed varude eest	13 358	0
Kokku varud	1 322 093	0

Varudesse klassifitseeriti ümber varem kinnisvarainvesteeringuna (lisa 8) kajastatud krundid 2,3,4 summas 1 282 143 eurot. Juhatuse hinnangul ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	4 867 435
Ostud ja parendused	7 631
31.12.2010	4 875 066
Ostud ja parendused	37 739
Ümberklassifitseerimised	-1 282 143
31.12.2011	3 630 662

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-1 695

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 8 kinnistut Ihasalu lahe kagurannikul, Harjumaal. Maa on koormatud hüpoteegiga summas 635 375 eurot ja kõrvalnõuetega 41 438 eurot Jõelähtme valla kasuks.

Peale kruntidele 2,3,4 detailplaneeringu kehtestamist klassifitseeriti osa kinnisvarainvesteeringust ümber varudesse (summas 1 282 143 eurot lisa 7).

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikelt	265 500	265 500			18%	EUR	02.02.2012	*
Laen omanikelt	120 000	120 000			24%	EUR	02.02.2012	*
Lühiajalised laenud kokku	385 500	385 500						
Laenukohustused kokku	385 500	385 500						

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanike laenud	265 500	265 500			15%	EEK	31.12.2011	
Lühiajalised laenud kokku	265 500	265 500						
Laenukohustused kokku	265 500	265 500						

* 01.02.2012 pikendati omanike laenude lõpptähtaega 01.06.2013

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 911	14 404	
Maksuvõlad	214	208	6
Muud võlad	839 795	757 396	
Muud võlad	609 237	579 313	*
Intressivõlad omanikele	230 558	178 083	9
Kokku võlad ja ettemaksed	869 920	772 008	

* Muude võlgadena kajastatakse võlga maa eest Jõelähtme vallale. 2011. aasta juunis sõlmisid ettevõtte ja Jõelähtme vald täiendava kokkuleppe, millega täpsustati kohustuse täitmise viisi ja pikendati tähtaega kuni 2015. aasta septembrini.

2010 a. lõpu seisuga on tarnijatele tasumata võlad kajastatud nüüdismäärtuses kasutades diskonteerimismäära 5%. 2011. aasta kulu diskonteerimisest oli 29 924 (2010: 28 500) eurot (lisa 4).

Maa on koormatud hüpoteegiga summas 635 375 eurot ja kõrvalnõuetega 41 438 eurot Jõelähtme valla kasuks.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	632 164	0	444 733

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 560	1 534

Kohustuste all on kajastatud omanike laenud summas 385 500 (2010: 265 500) eurot (lisa 7), laenuintressid 230 558 (2010: 178 083) eurot (lisa 8), hankijatele tasumata arved 16 106 (2010: 1 150) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp (registrikood: 10465355) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULO NIGUL	Juhatuse liige	25.04.2012
KATRIN KAREMÄE	Juhatuse liige	25.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Jõelähtme Arendusgrupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2011 on ettevõtte kajastanud varude all ehitusjärgus olevat maad summas 1,3 miljonit eurot. Auditi protseduuride käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat kinnitust nimetatud kinnistu neto realiseerimismaksumuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse languse osas.

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2011 on ettevõtte kajastanud kinnisvarainvesteeringut summas 3,6 miljonit eurot. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat kinnitust nimetatud kinnistu õiglase väärtuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse languse osas seisuga 31. detsember 2011. Eelpool mainitud asjaolu tõttu on esitatud 13. juunil 2011 märkusega vandeaudiitori aruanne 31. detsember 2010 seisuga lõppenud majandusaasta aruande kohta.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Jõelähtme Arendusgrupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

26. aprill 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp (registrikood: 10465355) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	26.04.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	26.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 823 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-122 434
Kokku	3 701 082
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 701 082
Kokku	3 701 082

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	700	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6191830
Faks	+372 6191831
E-posti aadress	metro@metro.ee
Veebilehe aadress	www.metrocapital.eu