

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp

registrikood: 10465355

tänavatalu nimi, Viru väljak 2  
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6191830

e-posti aadress: metro@metro.ee

veebilehe aadress: www.laheranna.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 4  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 4  |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne                    | 5  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 6  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 7  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 9  |
| Lisa 2 Müügitulu                                      | 12 |
| Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud                      | 12 |
| Lisa 4 Muud ärikulud                                  | 13 |
| Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud                    | 13 |
| Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed                           | 13 |
| Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 14 |
| Lisa 8 Varud                                          | 14 |
| Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 14 |
| Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud                      | 15 |
| Lisa 11 Materiaalne põhivara                          | 15 |
| Lisa 12 Laenukohustused                               | 16 |
| Lisa 13 Võlad ja ettemaksed                           | 17 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                              | 17 |
| Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 18 |
| Lisa 16 Konsolideerimata bilanss                      | 19 |
| Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 20 |
| Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 21 |
| Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva                 | 21 |
| Aruande allkirjad                                     | 22 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 23 |

## Tegevusaruanne

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp on Laheranna elamu- ja rannapuhkuse arendusprojekti elluviimiseks asutatud ettevõtte (EMTAK 4110 – kinnisvaraarendus). OÜ Jõelähtme Arendusgrupp konsolideerimisgruppi kuulub kaks tütarettevõtet - OÜ Laheranna Vesi ja OÜ Laheranna Maja.

2015. aastal jätkati kruntide müüki. Kokku teenis ettevõtte kruntide müügist 0,2 (2014: 0,5) miljonit eurot. Jätkati töid Laheranna 1, 5 – 8 detailplaneeringuga.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline, kellele 2015.aastal maksti tasu 650 eurot. 2015. aastal OÜ-l Jõelähtme Arendusgrupp töötajaid ei olnud.

2015. aasta lõpuks oli müüdud 71% esimese arendusetapi elamukruntidest.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2015              | 2014            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                                | 531 693           | 463 323         | 2       |
| Muud äritulud                                            | 0                 | 544             |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -679 104          | -384 832        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -77 089           | -91 798         | 3       |
| Muud ärikulud                                            | -917 200          | 0               | 4       |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>                          | <b>-1 141 700</b> | <b>-12 763</b>  |         |
| Intressikulud                                            | -155 224          | -153 042        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 4                 | 12              | 5       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>-1 296 920</b> | <b>-165 793</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>-1 296 920</b> | <b>-165 793</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | -1 296 920        | -165 793        |         |

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

|                                                | 2015              | 2014            |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                    | -1 296 920        | -165 793        |
| <b>Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b> | <b>-1 296 920</b> | <b>-165 793</b> |

## Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2015       | 31.12.2014       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevara                                                                |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 39 054           | 48 127           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 71 122           | 20 139           | 6       |
| Varud                                                                    | 764 347          | 899 517          | 8       |
| <b>Kokku käibevara</b>                                                   | <b>874 523</b>   | <b>967 783</b>   |         |
| Põhivara                                                                 |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 1 100 000        | 2 012 200        | 10      |
| Materiaalne põhivara                                                     | 736 555          | 733 306          | 11      |
| <b>Kokku põhivara</b>                                                    | <b>1 836 555</b> | <b>2 745 506</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>2 711 078</b> | <b>3 713 289</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustused                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustused                                                          | 1 634 648        | 1 094 998        | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 952 775          | 1 197 716        | 13      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                                     | <b>2 587 423</b> | <b>2 292 714</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                                                  | <b>2 587 423</b> | <b>2 292 714</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 19 200           | 19 200           |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 1 917            | 1 917            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 1 399 458        | 1 565 251        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | -1 296 920       | -165 793         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>123 655</b>   | <b>1 420 575</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>123 655</b>   | <b>1 420 575</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                                    | <b>2 711 078</b> | <b>3 713 289</b> |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2015            | 2014            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -1 141 700      | -12 763         |         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                     | 917 200         | 0               | 10      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>917 200</b>  | <b>0</b>        |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -50 983         | -3 916          | 6       |
| Varude muutus                                            | 135 170         | 371 528         | 8       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -77 394         | -133 168        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-217 707</b> | <b>221 681</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -3 249          | -22 229         | 11      |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -5 000          | -11 395         | 10      |
| Laekunud intressid                                       | 5               | 11              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-8 244</b>   | <b>-33 613</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                            | 460 000         | 380 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -140 000        | -531 800        |         |
| Makstud intressid                                        | -103 122        | -112 384        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>216 878</b>  | <b>-264 184</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-9 073</b>   | <b>-76 116</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 48 127          | 124 243         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-9 073</b>   | <b>-76 116</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 39 054          | 48 127          |         |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
|                                |                                                             |                              |                             |            |
| <b>31.12.2013</b>              | 19 200                                                      | 1 917                        | 1 565 251                   | 1 586 368  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0                            | -165 793                    | -165 793   |
| <b>31.12.2014</b>              | 19 200                                                      | 1 917                        | 1 399 458                   | 1 420 575  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0                            | -1 296 920                  | -1 296 920 |
| <b>31.12.2015</b>              | 19 200                                                      | 1 917                        | 102 538                     | 123 655    |

Emaettevõtte osakapitali suurus on 19 200 eurot. Osaühingul on viis osa. Osade eest on tasutud rahas 2556 eurot ning mitterahalise sissemaksega (laenude konverteerimisega) 16 617 eurot. 2011. aasta jooksul suurendati osakapitali. Osade eest tasuti rahas 27 eurot.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustab 102 538 (2014: 1 399 458) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 20 508 (2014: 279 892) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 82 030 (2014: 1 119 566) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp konsolideerimisgruppi kuuluvad tütarettevõtted OÜ Laheranna Maja (osalus 100%) ja OÜ Laheranna Vesi (osalus 100%).

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Jõelähtme Arendusgrupp ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

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. Tütarettevõtteks ei loeta fikseeritud perioodiks asutatud investeerimisettevõtet, mille hääleõigusliku osaniku õigused on väga piiratud.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Konsolideerimise eesmärgil on tütarettevõtete aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Uued tütarettevõtted kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil, v.a. sellised äriühendused, mis on toimunud ühise kontrolli all.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodituluna (kasumiaruandes real "muud finantstulud").

Ühise kontrolli all toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil ehk äriühenduse soetusmaksumus jagatakse soetatud varade ja kohustuste (netovara) bilansilisele maksumusele omandamise kuupäeva seisuga ning vahe äriühenduse soetusmaksumuse ja soetatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse otse omakapitali suurenemise või vähenemisena.

### 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 õiglane 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. Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsinvesteeringu üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega 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 finantsinvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele 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 vastavatel väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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 maksetähtaegade 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.

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 kasutuseesmärgi. 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 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 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“.

### **Materiaalne ja immateriaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 632 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel „müügiootel põhivaraks“.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

### **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“.

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 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.

### **Maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015.a. on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel

kasumiaruandes kuluna.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

1. Omanikud;
2. Tegev ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

#### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 531 693        | 463 323        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>531 693</b> | <b>463 323</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>531 693</b> | <b>463 323</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Enda kinnisvara ost ja müük                 | 195 000        | 451 688        |
| Muud tegevusalad                            | 11 635         | 11 635         |
| Hoonestusprojektide arendus                 | 325 058        | 0              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>531 693</b> | <b>463 323</b> |

## Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Projektijuhtimine                      | 41 963        | 26 293        |
| Juriidilised teenused                  | 2 335         | 4 649         |
| Reklaamikulud                          | 10 301        | 13 405        |
| Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud   | 2 160         | 1 976         |
| Vahendustasud                          | 9 360         | 23 143        |
| Muud                                   | 10 970        | 22 332        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>77 089</b> | <b>91 798</b> |

## Lisa 4 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2015            | 2014     | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -917 200        | 0        | 10      |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-917 200</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2015     | 2014      |
|------------------------------------------|----------|-----------|
| Intressitulu                             | 4        | 12        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>4</b> | <b>12</b> |

## Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 28 156        | 28 156         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 28 156        | 28 156         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 39 316        | 39 316         | 7       |
| Ettemaksed                         | 3 650         | 3 650          |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 3 650         | 3 650          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>71 122</b> | <b>71 122</b>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 20 139        | 20 139         | 7       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>20 139</b> | <b>20 139</b>  |         |

## Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2015    |               | 31.12.2014    |            |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 5 133         | 0             | 205           | 0          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 0             | 0             | 120        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 0             | 0             | 193        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 0             | 0             | 12         |
| Maamaks                                       | 0             | 11 161        | 0             | 0          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 34 183        |               | 19 934        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>39 316</b> | <b>11 161</b> | <b>20 139</b> | <b>325</b> |

## Lisa 8 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Lõpetamata toodang     | 764 347        | 899 517        |
| Kinnisvara arendamisel | 764 347        | 899 517        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>764 347</b> | <b>899 517</b> |

Varudena on kajastatud kinnisvaraarenduse I etapi müümata krundid.

Juhatuse hinnangul ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust.

## Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                        |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                         | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                        | 31.12.2014       | 31.12.2015 |
| 12275707                                               | Laheranna Maja OÜ      | Eesti      | Kinnisvara arendus                                     | 100              | 100        |
| 12269931                                               | Laheranna Vesi OÜ      | Eesti      | Vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine ja haldamine | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |              |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                   | 31.12.2014   | 31.12.2015   |
| Laheranna Maja OÜ                                        | 2 500        | 2 500        |
| Laheranna Vesi OÜ                                        | 2 500        | 2 500        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

## Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2013</b>                         | <b>2 000 000</b> |
| Ostud ja parendused                       | 12 200           |
| <b>31.12.2014</b>                         | <b>2 012 200</b> |
| Ostud ja parendused                       | 5 000            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -917 200         |
| <b>31.12.2015</b>                         | <b>1 100 000</b> |

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 5 kinnistut Ihasalu lahe kagurannikul, Harjumaal. Maa on koormatud hüpoteekidega summas 219 167 eurot Jõelähtme valla kasuks, 330 000 eurot omaniku laenu tagatiseks ning 1 680 000 eurot laenu tagatiseks (lisa 12).

Kinnisvarainvesteeringule on hinnangu andnud ettevõtte juhatus. Juhatuse hinnangul on kinnisvarainvesteering kajastatud õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu (Laheranna 1, 5-8) kinnistute hinnang põhineb diskonteeritud rahavoogude meetodil.

## Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                          |                      |                                    | Kokku   |
|--------------------------|----------------------|------------------------------------|---------|
|                          | Lõpetamata projektid | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |         |
| <b>31.12.2013</b>        |                      |                                    |         |
| Soetusmaksumus           | 711 077              | 711 077                            | 711 077 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 711 077              | 711 077                            | 711 077 |
|                          |                      |                                    |         |
| Ostud ja parendused      | 22 229               | 22 229                             | 22 229  |
|                          |                      |                                    |         |
| <b>31.12.2014</b>        |                      |                                    |         |
| Soetusmaksumus           | 733 306              | 733 306                            | 733 306 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 733 306              | 733 306                            | 733 306 |
|                          |                      |                                    |         |
| Ostud ja parendused      | 3 249                | 3 249                              | 3 249   |
| Muud ostud ja parendused | 3 249                | 3 249                              | 3 249   |
|                          |                      |                                    |         |
| <b>31.12.2015</b>        |                      |                                    |         |
| Soetusmaksumus           | 736 555              | 736 555                            | 736 555 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 736 555              | 736 555                            | 736 555 |

Lõpetamata projektidena kajastatakse Laheranna elamupiirkonnas rajatavate vee- ja kanalisatsioonitrasside maksumust.

## Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen omanikelt                   | 534 998          | 534 998                           |                     |             | 15%          | EUR         | 31.12.2014  | *       |
| Laen omanikult                   | 220 000          | 220 000                           |                     |             | 12%          | EUR         | 12.06.2016  | **      |
| Laen                             | 660 000          | 660 000                           |                     |             | 12%          | EUR         | 11.06.2016  | ***     |
| Lühiajaline laen                 | 219 650          | 219 650                           |                     |             | 12%          | EUR         | 15.02.2016  | ****    |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 634 648</b> | <b>1 634 648</b>                  |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>1 634 648</b> | <b>1 634 648</b>                  |                     |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen omanikelt                   | 294 998          | 294 998                           |                     |             | 15%          | EUR         | 31.12.2014  | *       |
| Laen                             | 800 000          | 800 000                           |                     |             | 12%          | EUR         | 11.06.2015  | ***     |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 094 998</b> | <b>1 094 998</b>                  |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>1 094 998</b> | <b>1 094 998</b>                  |                     |             |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2015       | 31.12.2014       |
| Muud varad                                            | 1 870 672        | 2 872 527        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 870 672</b> | <b>2 872 527</b> |

\* Laenud pikendati 2016. aasta veebruaris tähtajaga 31.12.2017

\*\* Lühiajalise omaniku laenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 0,33 miljonit eurot (lisa 8, 10).

\*\*\* Lühiajalise laenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 1,68 miljonit eurot (lisa 8, 10).

\*\*\*\* Veebruaris 2016 seati laenu tagatiseks hüpoteek summas 0,45 miljonit eurot ja pikendati laenu tähtaega 4 kuu võrra.

## Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 34 002         | 34 002         |         |
| Maksuvõlad                       | 11 161         | 11 161         | 7       |
| Muud võlad                       | 394 670        | 394 670        |         |
| Intressivõlad                    | 394 670        | 394 670        |         |
| Saadud ettemaksed                | 293 775        | 293 775        |         |
| Muud võlad                       | 219 167        | 219 167        | *       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>952 775</b> | <b>952 775</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2014       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 10 485           | 10 485           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 81               | 81               |         |
| Maksuvõlad                       | 325              | 325              | 7       |
| Muud võlad                       | 342 568          | 342 568          |         |
| Intressivõlad                    | 342 568          | 342 568          |         |
| Saadud ettemaksed                | 235 020          | 235 020          |         |
| Muud võlad                       | 609 237          | 609 237          | *       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 197 716</b> | <b>1 197 716</b> |         |

\* Muude võlgadena kajastatakse võlga maa eest Jõelähtme vallale. Võla tagatiseks on seatud hüpoteek summas 219 167 (2014: 635 375) eurot Jõelähtme valla kasuks.

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2015 |            | 31.12.2014 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 1 152 290  | 0          | 640 112    |

| 2015                                                                                                         | Saadud laenude tagasimaksed |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 460 000                     |

| 2014                                                                                                         | Saadud laenude tagasimaksed |             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|--|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 181 800                     |             |  |
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>                         |                             |             |  |
|                                                                                                              | <b>2015</b>                 | <b>2014</b> |  |
| Arvestatud tasu                                                                                              | 1 889                       | 2 340       |  |

Kohustuste all on kajastatud omanike laenud summas 754 998 (2014: 294 998) eurot (lisa 12), laenuintressid 394 670 (2014:342 568) eurot (lisa 13), hankijatele tasumata arved 2 622 (2014: 2 546) eurot.

## Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2015              | 2014            |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu                                   | 520 058           | 451 988         |
| Muud äritulud                               | 0                 | 544             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -662 629          | -372 762        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -63 328           | -72 791         |
| Muud ärikulud                               | -917 200          | 0               |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-1 123 099</b> | <b>6 979</b>    |
| Intressikulud                               | -155 224          | -153 042        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -18 598           | -19 729         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 296 921</b> | <b>-165 792</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 296 921</b> | <b>-165 792</b> |

## Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015       | 31.12.2014       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevara                                    |                  |                  |
| Raha                                         | 33 938           | 37 305           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 42 261           | 7 714            |
| Varud                                        | 740 672          | 860 327          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>816 871</b>   | <b>905 346</b>   |
| Põhivara                                     |                  |                  |
| Finantsinvesteeringud                        | 5 000            | 5 000            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 504 535          | 564 634          |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 100 000        | 2 012 200        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 609 535</b> | <b>2 581 834</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 426 406</b> | <b>3 487 180</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustused                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 1 634 648        | 1 094 998        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 658 581          | 962 084          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>2 293 229</b> | <b>2 057 082</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>2 293 229</b> | <b>2 057 082</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 19 200           | 19 200           |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 917            | 1 917            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 408 981        | 1 574 773        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 296 921       | -165 792         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>133 177</b>   | <b>1 430 098</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 426 406</b> | <b>3 487 180</b> |

## Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                       | 2015            | 2014            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -1 123 099      | 6 979           |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |
| Muud korrigeerimised                                  | 917 200         | 0               |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>917 200</b>  | <b>0</b>        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -34 547         | 7 715           |
| Varude muutus                                         | 119 655         | 359 893         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -135 958        | -130 795        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-256 749</b> | <b>243 792</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -5 000          | -11 395         |
| Antud laenud                                          | -3 500          | -56 000         |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 45 000          | 85 000          |
| Laekunud intressid                                    | 4               | 7               |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>36 504</b>   | <b>17 612</b>   |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 460 000         | 380 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -140 000        | -531 800        |
| Makstud intressid                                     | -103 122        | -112 384        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>216 878</b>  | <b>-264 184</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-3 367</b>   | <b>-2 780</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 37 305          | 40 085          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-3 367</b>   | <b>-2 780</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 33 938          | 37 305          |

## Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                  |
| <b>31.12.2013</b>                                                                                    | 19 200                      | 1 917                        | 1 574 773                   | 1 595 890        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                           | 0                            | -165 792                    | -165 792         |
| <b>31.12.2014</b>                                                                                    | 19 200                      | 1 917                        | 1 408 981                   | 1 430 098        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             | 0                           | 0                            | -5 000                      | -5 000           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil | 0                           | 0                            | -4 522                      | -4 522           |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2014</b>                                  | <b>19 200</b>               | <b>1 917</b>                 | <b>1 399 459</b>            | <b>1 420 576</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                           | 0                            | -1 296 921                  | -1 296 921       |
| <b>31.12.2015</b>                                                                                    | 19 200                      | 1 917                        | 112 060                     | 133 177          |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             | 0                           | 0                            | -5 000                      | -5 000           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil | 0                           | 0                            | -4 522                      | -4 522           |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2015</b>                                  | <b>19 200</b>               | <b>1 917</b>                 | <b>102 538</b>              | <b>123 655</b>   |

## Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

2016.aasta veebruaris pikendati omanike laenude tähtaega kuni 31.12.2017. Lisaks seati hüpoteek summas 0,45 miljonit eurot Lemmikäinen Eesti AS kasuks laenu tähtaja pikendamiseks 4 kuu võrra.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2016

**Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp (registrikood: 10465355) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SULO NIGUL         | Juhatuse liige     | 06.04.2016           |
| ARLE MÖLDER        | Juhatuse liige     | 06.04.2016           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 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 arvnäitajate 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 arvamuse avaldamiseks.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 06. aprill 2016

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots

Vandeaudiitori number 642

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp (registrikood: 10465355) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR KIIGEMÄGI     | Vandeaudiitor      | 06.04.2016           |
| MAREK VÄLJAOTS     | Vandeaudiitor      | 07.04.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 399 458      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -1 296 920     |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>102 538</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 102 538        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>102 538</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 195000          | 37.50%      | Jah            |
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 325058          | 62.50%      | Ei             |

## Sidevahendid

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