

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 4 Muud ärikulud	12
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Seotud osapooled	17
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori 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.

2016. aastal jätkati kruntide müüki. Kokku teenis ettevõtte kruntide müügist 0,2 (2015: 0,2) miljonit eurot. Jätkati töid Laheranna 1, 5 – 8 detailplaneeringuga.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline, kellele 2016.aastal tasu ei makstud. 2016. aastal OÜ-l Jõelähtme Arendusgrupp töötajaid ei olnud.

2016. aasta lõpuks oli müüdud 81% esimese arendusetapi elamukruntidest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	494 143	531 693	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-131 728	-679 104	
Mitmesugused tegevuskulud	-58 924	-77 089	3
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 831	0	10
Muud ärikulud	0	-917 200	4
Ärikasum (kahjum)	260 660	-1 141 700	
Intressikulud	-204 061	-155 224	
Muud finantstulud ja -kulud	2 818	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 417	-1 296 920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 417	-1 296 920	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	59 417	-1 296 920	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 864	39 054	
Nõuded ja ettemaksed	31 591	71 122	5
Varud	636 859	764 347	7
Kokku käibevarad	671 314	874 523	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 100 000	1 100 000	9
Materiaalsed põhivarad	697 365	736 555	10
Kokku põhivarad	1 797 365	1 836 555	
Kokku varad	2 468 679	2 711 078	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 634 648	11
Võlad ja ettemaksed	230 495	952 775	12
Kokku lühiajalised kohustised	230 495	2 587 423	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 681	0	11
Võlad ja ettemaksed	20 431	0	12
Kokku pikaajalised kohustised	2 025 112	0	
Kokku kohustised	2 255 607	2 587 423	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 200	19 200	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 538	1 399 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 417	-1 296 920	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	213 072	123 655	
Kokku omakapital	213 072	123 655	
Kokku kohustised ja omakapital	2 468 679	2 711 078	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	260 660	-1 141 700	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	42 831	0	10
Muud korrigeerimised	0	917 200	9
Kokku korrigeerimised	42 831	917 200	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	59 664	-50 983	
Varude muutus	127 488	135 170	7
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-325 915	-77 394	
Kokku rahavood äritegevusest	164 728	-217 707	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 641	-3 249	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-5 000	9
Antud laenud	-23 502	0	
Laekunud intressid	2 538	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 605	-8 244	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 000	460 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-140 000	-140 000	
Makstud intressid	-86 313	-103 122	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	30 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-176 313	216 878	
Kokku rahavood	-36 190	-9 073	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 054	48 127	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-36 190	-9 073	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 864	39 054	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	19 200	1 917	1 399 458	1 420 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 296 920	-1 296 920
31.12.2015	19 200	1 917	102 538	123 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	59 417	59 417
Emiteeritud osakapital	30 000	0	0	30 000
31.12.2016	49 200	1 917	161 955	213 072

Emaettevõtte osakapitali suurus on 49 200 eurot. Osaühingul on viis osa. Osade eest on tasutud rahas 32 583 eurot ning mitterahalise sissemaksega (laenude konverteerimisega) 16 617 eurot.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustab 161 955 (2015: 102 5358) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 32 391 (2015: 20 508) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 129 564 (2015: 82 030) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.a.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp (edaspidi: emaettevõtte) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest 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%) (edaspidi kontsern).

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 investimisettevõtet, 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 õiglase 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Rahalähendina 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 kontsern 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 turegulegatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern 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 väärtapaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlike valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite 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 vastavatele väärtapaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni 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 (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse 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 bilansil 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 kasutuseesmärgid. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansil 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 õiglasi 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 ridadele „muud äritulud“ või „muud ärikulud“.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid 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.

Finantskohustised

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

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real „finantstulud ja –kulud“.

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

Tulud

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

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“.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulud 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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Kontsern 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 aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste 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 kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	494 143	531 693
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	494 143	531 693
Kokku müügitulu	494 143	531 693
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	151 000	195 000
Muud tegevusalad	0	11 635
Hoonestusprojektide arendus	7 756	325 058
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	335 387	0
Kokku müügitulu	494 143	531 693

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Projektijuhtimine	24 178	41 963
Juriidilised teenused	2 119	2 335
Reklaamikulud	4 501	10 301
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	2 019	2 160
Vahendustasud	7 248	9 360
Muud	18 859	10 970
Kokku mitmesugused tegevuskulud	58 924	77 089

Lisa 4 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-917 200	9
Kokku muud ärikulud	0	-917 200	

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 930	2 930	
Ostjatelt laekumata arved	2 930	2 930	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	223	223	6
Muud nõuded	28 438	28 438	
Laenunõuded	28 156	28 156	
Intressinõuded	282	282	
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 591	31 591	

	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	6
Ettemaksed	3 650	3 650	
Tulevaste perioodide kulud	3 650	3 650	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 122	71 122	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 062	5 133	0
Maamaks	0	0	0	11 161
Ettemaksukonto jääk	223		34 183	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	223	3 062	39 316	11 161

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	636 859	764 347
Kinnisvara arendamisel	636 859	764 347
Kokku varud	636 859	764 347

Varudena on kajastatud kinnisvaraarenduse I etapi müümata krundid.
Juhatuse hinnangul ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust.

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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	31.12.2015	31.12.2016
Laheranna Maja OÜ	2 500	2 500
Laheranna Vesi OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 000	5 000

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 012 200
Ostud ja parendused	5 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-917 200
31.12.2015	1 100 000
31.12.2016	1 100 000

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 5 kinnistut Ihasalu lahe kagurannikul, Harjumaal. Maa on koormatud hüpoteekidega.

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 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	733 306	733 306	733 306
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	733 306	733 306	733 306
Ostud ja parendused	0	3 249	3 249	3 249
Muud ostud ja parendused		3 249	3 249	3 249
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	736 555	736 555	736 555
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	736 555	736 555	736 555
Ostud ja parendused	740 196	-736 555	-736 555	3 641
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	740 196	-736 555	-736 555	3 641
Amortisatsioonikulu	-42 831	0	0	-42 831
31.12.2016				
Soetusmaksumus	740 196	0	0	740 196
Akumuleeritud kulum	-42 831	0	0	-42 831
Jääkmaksumus	697 365	0	0	697 365

Materiaalse põhivarana on kajastatud Laheranna esimeses arendusetapis ehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassid koos üleveepumpa, reoveepumplate ja mahutitega.

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud	1 050 258	0	1 050 258	0	12%	EUR	2021	*
Omanike laenud	954 423	0	954 423	0	12%	EUR	2021	
Pikaajalised laenud kokku	2 004 681	0	2 004 681	0				
Laenukohustised kokku	2 004 681	0	2 004 681	0				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud 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	2014	
Laen omanikult	220 000	220 000			12%	EUR	2016	
Laen	660 000	660 000			12%	EUR	2016	
Lühiajaline laen	219 650	219 650			12%	EUR	2016	
Lühiajalised laenud kokku	1 634 648	1 634 648						
Laenukohustised kokku	1 634 648	1 634 648						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud varad	1 365 334	1 870 672
Kokku	1 365 334	1 870 672

* Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek summas 1,365 miljonit eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 266	8 266	0	
Maksuvõlad	3 062	3 062	0	6
Muud võlad	20 431	0	20 431	
Intressivõlad	20 431	0	20 431	
Muud võlad	219 167	219 167	0	*
Kokku võlad ja ettemaksed	250 926	230 495	20 431	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	34 002	34 002	0	
Maksuvõlad	11 161	11 161	0	6
Muud võlad	394 670	394 670	0	
Intressivõlad	394 670	394 670	0	
Saadud ettemaksed	293 775	293 775	0	
Muud võlad	219 167	219 167	0	*
Kokku võlad ja ettemaksed	952 775	952 775	0	

* Muude võlgadena kajastatakse võlga maa eest Jõelähtme vallale. Võla tagatiseks on seatud hüpoteek summas 219 167 eurot Jõelähtme valla kasuks.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 494 632	0	1 152 290

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	0	1 889

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	151 000	520 058
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-120 591	-662 629
Mitmesugused tegevuskulud	-52 562	-63 328
Muud ärikulud	0	-917 200
Kokku ärikasum (-kahjum)	-22 153	-1 123 099
Intressikulud	-204 061	-155 224
Muud finantstulud ja -kulud	269 679	-18 598
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 465	-1 296 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 465	-1 296 921

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	897	33 938
Nõuded ja ettemaksed	734 710	42 261
Varud	620 940	740 672
Kokku käibevarad	1 356 547	816 871
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	5 000	5 000
Nõuded ja ettemaksed	0	504 535
Kinnisvarainvesteeringud	1 100 000	1 100 000
Kokku põhivarad	1 105 000	1 609 535
Kokku varad	2 461 547	2 426 406
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	1 634 648
Võlad ja ettemaksed	229 793	658 581
Kokku lühiajalised kohustised	229 793	2 293 229
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 004 681	0
Võlad ja ettemaksed	20 431	0
Kokku pikaajalised kohustised	2 025 112	0
Kokku kohustised	2 254 905	2 293 229
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	49 200	19 200
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 060	1 408 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 465	-1 296 921
Kokku omakapital	206 642	133 177
Kokku kohustised ja omakapital	2 461 547	2 426 406

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-22 153	-1 123 099
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	917 200
Kokku korrigeerimised	0	917 200
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	38 611	-34 547
Varude muutus	119 732	119 655
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-32 421	-135 958
Kokku rahavood äritegevusest	103 769	-256 749
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-5 000
Antud laenud	-15 500	-3 500
Antud laenude tagasimaksed	55 000	45 000
Laekunud intressid	3	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	39 503	36 504
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	20 000	460 000
Saadud laenude tagasimaksed	-140 000	-140 000
Makstud intressid	-86 313	-103 122
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	30 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-176 313	216 878
Kokku rahavood	-33 041	-3 367
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 938	37 305
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-33 041	-3 367
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	897	33 938

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	19 200	1 917	1 408 981	1 430 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 296 921	-1 296 921
31.12.2015	19 200	1 917	112 060	133 177
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-5 000	-5 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-4 522	-4 522
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	19 200	1 917	102 538	123 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	43 465	43 465
Emiteeritud osakapital	30 000	0	0	30 000
31.12.2016	49 200	1 917	155 525	206 642
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-5 000	-5 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	11 430	11 430
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	49 200	1 917	161 955	213 072

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2017

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp (registrikood: 10465355) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULO NIGUL	Juhatuse liige	06.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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

Marek Väljaots

Vandeaudiitori number 642

07. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp (registrikood: 10465355) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	07.04.2017
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	07.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 417
Kokku	161 955
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	161 955
Kokku	161 955

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 417
Kokku	161 955
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	161 955
Kokku	161 955

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Advokaatide ja advokaadibüroode tegevus	69101	151000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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