

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 15.12.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Jalaka Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 14391056

**tänav a nimi, maja number:** Ringtee 6

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50105

**e-posti aadress:** toomas@metec.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 6 Kasutusrent                          | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 11 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 9 Võlad tarnijatele                    | 12 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 15 Intressikulud                       | 14 |
| Lisa 16 Intressitulud                       | 14 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeauditori aruanne                       | 17 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Jalaka Kinnisvara asutati 2017.aastal OÜ Ritola konsolideerimisgrupi tütarettevõttena.

01.01.2018 jagunes grupi ettevõtte Meteci Valduse OÜ (registrikanne 18.04.2018), andes osa oma varast üle Jalaka Kinnisvara OÜ-le ja osa Meteci Tootmine OÜ-le. Jagunemise käigus kustutati Meteci Valduse OÜ äriregistrist.

Jagunemine oli üheks etapiks kontsernisiseses restruktureerimisprotsessis. Osanike pikemaks eesmärgiks oli kontsern restruktureerida selliselt, et kontserni kuuluvate äriühingute osalused kuuluksid edaspidi otse osanikele. Konkreetselt Meteci Valduse OÜ jagunemise eesmärgiks oli lahutada kinnisvaraalne tegevus tootmisalasest tegevusest.

Jagunemise tulemusena jätkas alates 01.01.2018 konsolideerimisgrupi kinnisvaraalse tegevusega OÜ Jalaka Kinnisvara. Ettevõttel on sõlmitud pikaajalised äri- ja tootmispindade rendilepingud, kus ankurrentnikeks on pika tegutsemisajaloo ja tugeva bilansiga tööstusettevõtted OÜ Tarmetec ja OÜ Metec CNC.

2019.aastal ehitab ettevõtte välja täiendavad ca 1000 ruutmeetrit äri- ja tootmispinda ning renoveerib ca 2000 ruutmeetri ulatuses olemasolevat tootmispinda, paigaldades sinna kaasaegse valgustuse ja ventilatsiooni.

Kokku kuulub ettevõttele Tartu elavamas äri- ja tööstuspiirkonnas väga hea ligipääsetavusega asukohas ca 35 000 ruutmeetri suurusel kinnistul ligikaudu 22 000 ruutmeetrit kaasaegset ja kõikide tehnosüsteemidega varustatud tööstus-, lao- ja büroopinda. Pinnad paiknevad kahes erinevas hoones ja on projekteeritud nii, et soovi korral võib neid ilma oluliste ümberehitusteta välja rentida korraga mitmetele allrentnikele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 15.12.2017   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|--------------|---------|
| Varad                                        |                  |              |         |
| Käibevarad                                   |                  |              |         |
| Raha                                         | 1 108            | 3 458        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 148 463          | 0            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>149 571</b>   | <b>3 458</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 420 000        | 0            | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 389 189        | 0            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 809 189</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 958 760</b> | <b>3 458</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |              |         |
| Kohustised                                   |                  |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |              |         |
| Laenukohustised                              | 1 076 148        | 0            | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 146 941          | 0            | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 223 089</b> | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |              |         |
| Laenukohustised                              | 2 964 132        | 0            | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 964 132</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 187 221</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                                   |                  |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 640            | 3 458        | 11      |
| Ülekurss                                     | 1 547            | 0            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 513 947        | 0            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 252 405          | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 771 539</b> | <b>3 458</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 958 760</b> | <b>3 458</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 290 136                  | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -353 779                   | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -114 743                   | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -520 061                   | 5       |
| Muud ärikulud                               | -126                       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>301 427</b>             |         |
| Intressitulud                               | 26 270                     | 16      |
| Intressikulud                               | -75 292                    | 15      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>252 405</b>             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>252 405</b>             |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 | 15.12.2017 -<br>15.12.2017 | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------|
| Rahavood äritegevusest                                |                            |                            |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 301 427                    | 0                          |          |
| Korrigeerimised                                       |                            |                            |          |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 520 061                    | 0                          | 5        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>520 061</b>             | <b>0</b>                   | <b>5</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -7 448                     | 0                          |          |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 69 694                     | 0                          |          |
| Makstud intressid                                     | -75 540                    | 0                          |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>808 194</b>             | <b>0</b>                   |          |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                            |                            |          |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -351 762                   | 0                          | 5        |
| Laekunud intressid                                    | 26 270                     | 0                          | 16,17    |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-325 492</b>            | <b>0</b>                   |          |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                            |                            |          |
| Saadud laenud                                         | 3 380 976                  | 0                          | 7        |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -3 867 686                 | 0                          | 7,17     |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest            | 0                          | 3 458                      |          |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest              | 1 658                      | 0                          |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-485 052</b>            | <b>3 458</b>               |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-2 350</b>              | <b>3 458</b>               |          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 3 458                      | 0                          | 2        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-2 350</b>              | <b>3 458</b>               | <b>2</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 1 108                      | 3 458                      | 2        |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |          |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| Emiteeritud osakapital         | 3 458                       | 0        | 0                           | 3 458     |
| <b>15.12.2017</b>              | 3 458                       | 0        | 0                           | 3 458     |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0        | 252 405                     | 252 405   |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 182                         | 1 547    | 1 513 947                   | 1 515 676 |
| <b>31.12.2018</b>              | 3 640                       | 1 547    | 1 766 352                   | 1 771 539 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Jalaka Kinnisvara 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu objekte kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised 12,5-30 aastat

Rajatised 20 aastat

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest (näiteks konstruktsiooni põhielemendid, siseviimistlus ja püsivalt installeeritud tehnika), millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Osade varade puhul on määratud lõppväärtus. See on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna (miinus vara võõrandamisega seotud müügiikulutused), juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes. Amortiseeritav osa on vara soetusmaksumus miinus tema lõppväärtus.

Maad ei amortiseerita.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

**Rendid**

Rendilepingud kajastatakse aruandes kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Tingimuslikuks kohustiseks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

**Tulud**

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 osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018   | 15.12.2017   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 1 108        | 3 458        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 108</b> | <b>3 458</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 752              | 752                               | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 752              | 752                               | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 1 566 945        | 146 945                           | 1 420 000           | 17      |
| Ettemaksed                        | 766              | 766                               | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 766              | 766                               | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 568 463</b> | <b>148 463</b>                    | <b>1 420 000</b>    |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 197        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>197</b> |

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod          |                |                  |                  |
|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                                 |                |                  | Kokku            |
|                                 | Maa            | Ehitised         |                  |
| Ostud ja parendused             | 0              | 351 762          | 351 762          |
| Amortisatsioonikulu             | 0              | -520 061         | -520 061         |
| Lisandumised äriühenduste kaudu | 169 208        | 4 388 280        | 4 557 488        |
| <b>31.12.2018</b>               |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus                  | 169 208        | 9 027 519        | 9 196 727        |
| Akumuleeritud kulum             | 0              | -4 807 538       | -4 807 538       |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>169 208</b> | <b>4 219 981</b> | <b>4 389 189</b> |

|                                                 | 15.12.2017 - 31.12.2018 |  |
|-------------------------------------------------|-------------------------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 285 139               |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 389 527                 |  |

Kinnisvarainvesteeringuna on aruandes kajastatud kinnistu koos tootmishoonetega, asukohaga Tartus, Ringtee 6.

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 1 285 139                  | 5       |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                            |         |
|                                                                         | 31.12.2018                 | Lisa nr |
| 12 kuu jooksul                                                          | 919 508                    |         |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 3 367 584                  |         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 4 389 189                  |         |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>4 389 189</b>           |         |

Jalaka Kinnisvara OÜ kinnistul ja tootmiskompleksis (Tartus, Ringtee 6) on rentnikeks samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted OÜ Tarmetec, OÜ Metec CNC ja OÜ Estre Masinaehitus ning konsolideerimisgruppi mittekuuluvad ettevõtted OÜ Astri Köök ja OÜ Forklift.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |
| Kontsernikonto krediit           | 763 965          | 763 965                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>763 965</b>   | <b>763 965</b>                    |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |
| SEB Pank AS - leping 2018018494  | 3 276 315        | 312 183                           | 2 964 132           | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>3 276 315</b> | <b>312 183</b>                    | <b>2 964 132</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>4 040 280</b> | <b>1 076 148</b>                  | <b>2 964 132</b>    | <b>0</b>    |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |  |
|-------------------------------------------------------|------------|--|
|                                                       | 31.12.2018 |  |
| Maa                                                   | 169 208    |  |

|              |                  |  |
|--------------|------------------|--|
| Ehitised     | 4 219 981        |  |
| <b>Kokku</b> | <b>4 389 189</b> |  |

Kõik ettevõtte laenukohustised on eurodes.

Aruandeaasta lõppedes kuulusid konsolideerimisgrupi ettevõtete OÜ Jalaka Kinnisvara, OÜ Tarmetec ja OÜ Metec CNC arvelduskontod Danske Bank A/S Eesti filiaalis kontsernikonto koosseisu (peaetevõtteks OÜ Tarmetec).

Kontsernikonto kaudu saavad selle koosseisu kuuluvad ettevõtted anda üksteisele oma vaba raha arvelt krediiti.

Kuni 31.12.2018 oli kontsernikontoga seotud ka Danske Bank A/S Eesti filiaali arvelduslaenu leping limiidiga 800 000 eurot.

31.12.2018 arvelduslaenu leping lõpetati.

Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontsernikonto liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Aruandeaastal sai OÜ Jalaka Kinnisvara pikaajalise pangalaenu (laenuandjaks SEB Pank AS), mille kasutamise otstarbeks oli olemasoleva Danske Bank A/S Eesti filiaali laenu refinantseerimine.

Danske Bank A/S Eesti filiaalilt saadud laen laenulepingu KL-191216ME alusel, mis tuli Jalaka Kinnisvara bilanssi üle 01.01.2019 jagunemislepinguga, tagastati täies mahus.

Et tagada OÜ Jalaka Kinnisvara laenulepingust tulenevate kohustiste täitmist AS SEB Pank ees, on seatud hüpoteegid OÜ Jalaka Kinnisvara varadele järgmiselt:

1. Hüpoteek kinnistule Ringtee 6, Tartu linnas, summas 1 533 880 EUR (24 000 000 EEK)

AS SEB Pank kasuks;

2. Hüpoteek kinnistule Ringtee 6, Tartu linnas, summas 502 026 EUR (7 855 000 EEK)

AS SEB Pank kasuks;

3. Hüpoteek kinnistule Ringtee 6, Tartu linnas, summas 1 498 409 EUR (23 445 000 EEK)

AS SEB Pank kasuks;

4. Hüpoteek kinnistule Ringtee 6, Tartu linnas, summas 1 469 968 EUR (23 000 000 EEK)

AS SEB Pank kasuks.

Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteekidega tagatud nõuete rahuldamiseks.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 143 238        | 143 238        | 9       |
| Maksuvõlad                       | 197            | 197            | 4       |
| Muud võlad                       | 3 506          | 3 506          |         |
| Intressivõlad                    | 3 506          | 3 506          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>146 941</b> | <b>146 941</b> |         |

## Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Võlad konsolideerimisgruppi mitte kuuluvatele ettevõtetele | 142 429        |
| Võlad konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele       | 809            |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>                             | <b>143 238</b> |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2018       |
|---------------------------------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 413 082        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 353 270          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 766 352</b> |

## Lisa 11 Osakapital (eurodes)

|                                                                                                                              | 31.12.2018 | 15.12.2017 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                   | 3 640      | 3 458      |
| Osade arv (tk)                                                                                                               | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtused aruandeaasta lõpu seisuga on järgmised:<br>1 osa nimiväärtusega 3380 EUR<br>1 osa nimiväärtusega 260 EUR |            |            |

## Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

|                                                      | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                            |
| Eesti                                                | 1 290 136                  |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>1 290 136</b>           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>1 290 136</b>           |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 895 612                    |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 389 527                    |
| Muud                                                 | 4 997                      |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>1 290 136</b>           |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>323 119</b>             |
| Elektrienergia                                   | 203 097                    |
| Soojusenergia                                    | 109 494                    |
| Kütus                                            | 10 528                     |
| Veevarustusteenused                              | 13 074                     |
| Alltöövõtutööd                                   | 17 586                     |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>353 779</b>             |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                                 | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Mitmesugused bürookulud                         | 102 602                    |
| Koolituskulud                                   | 477                        |
| Telekommunikatsioonikulud                       | 4 200                      |
| Kindlustus-, auditeerimis- ja õiguskaitse kulud | 3 828                      |
| Pangateenused                                   | 3 636                      |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>          | <b>114 743</b>             |

## Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

|                            | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 |
|----------------------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 60 320                     |
| Muud intressikulud         | 14 972                     |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>75 292</b>              |

## Lisa 16 Intressitulud (eurodes)

|                            | 15.12.2017 -<br>31.12.2018 | 15.12.2017 -<br>15.12.2017 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Intressitulu laenudelt     | 26 270                     | 0                          |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>26 270</b>              | <b>0</b>                   |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Ritola OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 146 945    | 766 028    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 420 000  | 0          |

| 15.12.2017 - 31.12.2018                                  | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |                             |
| Tarmetec OÜ                                              | 107 825                     |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 15.12.2017 - 31.12.2018 |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
|                                                                                                                                  | Ostud                   | Müügid    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 8 740                   | 1 277 924 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                       | 1 749     |

Aruandeaasta lõppedes kuulusid konsolideerimisgrupi ettevõtete OÜ Jalaka Kinnisvara, OÜ Tarmetec ja OÜ Metec CNC arvelduskontod Danske Bank A/S Eesti filiaalis kontsernikonto koosseisu (peaettevõtteks OÜ Tarmetec).

Kuni 31.12.2018 oli kontsernikontoga seotud ka Danske Bank A/S Eesti filiaali arvelduslaenu leping limiidiga 800 000 eurot. 31.12.2018 arvelduslaenu leping lõpetati.

Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontsernikonto liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Kontsernikonto kaudu annavad selle koosseisu kuuluvad ettevõtted üksteisele oma vaba raha arvelt krediiti.

Aruandeaastal sai OÜ Jalaka Kinnisvara teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte (OÜ Tarmetec) vaba raha kasutamisest intressikulu 10 927 EUR.

Antud pikaajalise laenu (Fortuuna Maja OÜ) tagasimakse tähtajaks on 31.12.2021.

Aruandeaastal arvestati antud laenult intressitulu 26 270 EUR.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2019

**Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 15.12.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS LEPP        | Juhatuse liige     | 15.04.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jalaka Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Jalaka Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Jalaka Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

Aida tn 7a-6, Tartu linn, Tartu maakond, 51004

16.04.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 15.12.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MAARIKA LIHTSA     | Vandeaudiitor      | 16.04.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 513 947        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 252 405          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 766 352</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 766 352        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 766 352</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 513 947        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 252 405          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 766 352</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 766 352        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 766 352</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 895612          | 69.42%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 389527          | 30.19%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                    | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing Ritola | 11005288                                  | Eesti                                                | 3380 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Andres Lepp     | 34306142712                               | Veibri küla,<br>Luunja vald, Tartu<br>maakond, Eesti | 260 EUR<br>(Lihtomand)       |

## Sidevahendid

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| E-posti aadress | toomas@metec.ee |