

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Jalaka Kinnisvara OÜ

registrikood: 14391056

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 6

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Intressitulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Osaühing Jalaka Kinnisvara asutati 2017.aastal OÜ Ritola konsolideerimisgrupi tütarettevõttena. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2019.aastal ehitas ettevõtte välja täiendavad ca 1000 ruutmeetrit äri- ja tootmispinda ning renoveeris ca 2000 ruutmeetri ulatuses olemasolevat tootmispinda, paigaldades sinna muuhulgas kaasaegse LED tehnoloogial põhineva valgustuse ja soojusvahetitega energiasäästliku ventilatsiooni.

Kokku kuulub ettevõttele Tartu elavamas äri- ja tööstuspiirkonnas väga hea ligipääsetavusega asukohas ca 35 000 ruutmeetri suurusel kinnistul 19 900 ruutmeetrit kaasaegset ja kõikide tehnosüsteemidega varustatud tööstus-, lao-, büroo- ja sotsiaalpinda. Pinnad paiknevad kahes erinevas hoones ja on projekteeritud nii, et soovi korral võib neid ilma oluliste ümberehitusteta välja rentida korraga mitmetele allüürnikele.

98,5% pindadest on välja renditud pikaajaliste lepingute alusel. Kasutamata on ca 300 ruutmeetri ulatuses büroopindu.

2020.aastal kavatseb ettevõtte leida lahendusi rentnike parkimistingimuste parandamiseks ja püstitada territooriumile varjualused, kaitsmaks seal ladustatud kaupade sademete eest. Samuti soovib ettevõtte uurida taastuvenergia lahenduste kasutuselevõtu võimalusi hoonete varustamisel elektrienergiaga.

Finantssuhtarvud

		31.12.2019	31.12.2018
Ärirentaablus	= ärikasum / müügitulu	39,33%	23,36%
Puhasrentaablus	= puhaskasum / müügitulu	36,19%	19,56%
Omakapitali rentaablus	= puhaskasum / omakapital	24,76%	28,44%
Võlakordaja	= kohustised / kogupassiva	0,64	0,70
Likviidsuskordaja	= (käibevara - kauba- ja tootmisvarud) / lühiajalised kohustised	0,15	0,12

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 666	1 108	2
Nõuded ja ettemaksed	148 926	148 463	3
Kokku käibevarad	150 592	149 571	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 420 000	1 420 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 678 532	4 389 189	5
Kokku põhivarad	6 098 532	5 809 189	
Kokku varad	6 249 124	5 958 760	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	924 276	1 076 148	7
Võlad ja ettemaksed	63 214	146 941	8
Kokku lühiajalised kohustised	987 490	1 223 089	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 989 600	2 964 132	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 989 600	2 964 132	
Kokku kohustised	3 977 090	4 187 221	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 640	3 640	11
Ülekurss	1 547	1 547	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 766 352	1 513 947	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 495	252 405	
Kokku omakapital	2 272 034	1 771 539	
Kokku kohustised ja omakapital	6 249 124	5 958 760	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 382 845	1 290 136	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-365 083	-353 779	13
Mitmesugused tegevuskulud	-129 524	-114 743	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-344 310	-520 061	5
Muud ärikulud	-86	-126	
Ärikasum (kahjum)	543 842	301 427	
Intressitulud	23 430	26 270	16
Intressikulud	-66 777	-75 292	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	500 495	252 405	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 495	252 405	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	543 842	301 427	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	344 310	520 061	5
Kokku korrigeerimised	344 310	520 061	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-463	-7 448	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-83 405	69 694	
Makstud intressid	-67 099	-75 540	
Kokku rahavood äritegevusest	737 185	808 194	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-633 653	-351 762	5
Laekunud intressid	23 430	26 270	16,17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-610 223	-325 492	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	983 854	3 380 976	7
Saadud laenude tagasimaksed	-1 110 258	-3 867 686	7,17
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 658	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-126 404	-485 052	
Kokku rahavood	558	-2 350	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 108	3 458	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	558	-2 350	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 666	1 108	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3 458	0	0	3 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	252 405	252 405
Muud muutused omakapitalis	182	1 547	1 513 947	1 515 676
31.12.2018	3 640	1 547	1 766 352	1 771 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	500 495	500 495
31.12.2019	3 640	1 547	2 266 847	2 272 034

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jalaka Kinnisvara 2019.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 alljärgnevates 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised 15-30 aastat (kuni 2018.aastani 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 suurst 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 suurst 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	1 666	1 108
Kokku raha	1 666	1 108

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	837	837	0	
Ostjatelt laekumata arved	837	837	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 567 276	147 276	1 420 000	17
Muud nõuded	10	10	0	
Intressinõuded	10	10	0	
Ettemaksed	803	803	0	
Tulevaste perioodide kulud	803	803	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 568 926	148 926	1 420 000	

	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 568 463	148 463	1 420 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 498	197
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 498	197

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	0	3 818	347 944	351 762
Amortisatsioonikulu	0	-520 061	0	-520 061
Lisandumised äriühenduste kaudu	169 208	4 388 280	0	4 557 488
31.12.2018				
Soetusmaksumus	169 208	8 679 575	347 944	9 196 727
Akumuleeritud kulum	0	-4 807 538	0	-4 807 538
Jääkmaksumus	169 208	3 872 037	347 944	4 389 189
Ostud ja parendused	0	633 653	0	633 653
Amortisatsioonikulu	0	-344 310	0	-344 310
Ümberliigitamised	0	347 944	-347 944	0
31.12.2019				
Soetusmaksumus	169 208	9 661 172	0	9 830 380
Akumuleeritud kulum	0	-5 151 848	0	-5 151 848
Jääkmaksumus	169 208	4 509 324	0	4 678 532

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 380 930	1 285 139
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	418 247	389 527

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

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 380 930	1 285 139	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	959 274	919 508	
1-5 aasta jooksul	2 555 520	3 367 584	

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 678 532	4 389 189	5
Kokku	4 678 532	4 389 189	

Jalaka Kinnisvara OÜ kinnistul ja tootmiskompleksis (Tartus, Ringtee 6) olid aruandeaastal 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Kontsernikonto krediit (SEB Pank AS kontsernikonto kaudu)	566 002	566 002		
Lühiajalised laenud kokku	566 002	566 002		
Pikaajalised laenud				
SEB Pank AS - leping 2018018494	3 347 874	358 274	2 989 600	0
Pikaajalised laenud kokku	3 347 874	358 274	2 989 600	0
Laenukohustised kokku	3 913 876	924 276	2 989 600	0
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Kontsernikonto krediit (Danske Bank A/S kontsernikonto kaudu)	763 965	763 965		
Lühiajalised laenud kokku	763 965	763 965		
Pikaajalised laenud				
SEB Pank AS - leping 2018018494	3 276 315	312 183	2 964 132	0
Pikaajalised laenud kokku	3 276 315	312 183	2 964 132	0
Laenukohustised kokku	4 040 280	1 076 148	2 964 132	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018

Maa	169 208	169 208
Ehitised	4 509 324	4 219 981
Kokku	4 678 532	4 389 189

Kõik ettevõtte laenukohustised on eurodes.

Aruandeaasta lõppedes kuulusid konsolideerimisgrupi ettevõtete OÜ Jalaka Kinnisvara, OÜ Tarmetec ja OÜ Metec CNC arvelduskontod SEB Pangas kontsernikonto koosseisu (peaettevõtteks OÜ Jalaka Kinnisvara).

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

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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	45 527	45 527	9
Maksuvõlad	14 498	14 498	4
Muud võlad	3 189	3 189	
Intressivõlad	3 184	3 184	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 214	63 214	
	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	146 941	146 941	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad konsolideerimisgruppi mitte kuuluvatele ettevõtetele	44 867	142 429
Võlad konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	660	809
Kokku võlad tarnijatele	45 527	143 238

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 813 478	1 413 082
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	453 369	353 270
Kokku tingimuslikud kohustised	2 266 847	1 766 352

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 640	3 640
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused aruandeaasta lõpu seisuga on järgmised: 1 osa nimiväärtusega 3380 EUR 1 osa nimiväärtusega 260 EUR		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 382 845	1 290 136
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 382 845	1 290 136
Kokku müügitulu	1 382 845	1 290 136
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	962 683	895 612
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	418 247	389 527
Muud	1 915	4 997
Kokku müügitulu	1 382 845	1 290 136

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

	2019	2018
Energia	328 870	323 119
Elektrienergia	215 160	203 097
Soojusenergia	99 048	109 494
Kütus	14 662	10 528
Veevarustusteenused	22 432	13 074
Alltöövõtutööd	13 781	17 586
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	365 083	353 779

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	120 288	102 602
Koolituskulud	150	477
Telekommunikatsioonikulud	4 113	4 200
Kindlustus-, auditeerimis- ja õiguskaitsekulud	4 001	3 828
Pangateenused	972	3 636
Kokku mitmesugused tegevuskulud	129 524	114 743

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	57 605	60 320
Muud intressikulud	9 172	14 972
Kokku intressikulud	66 777	75 292

Lisa 16 Intressitulud (eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	23 430	26 270
Kokku intressitulud	23 430	26 270

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Ritola OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	147 276	567 391	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	1 420 000	0

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Tarmetec OÜ (Danske Bank A/S kontsernikonto)	0	763 965
Tarmetec OÜ (SEB Pank AS kontsernikonto)	566 002	0

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Tarmetec OÜ (Danske Bank A/S kontsernikonto)	0	107 825

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 133	1 374 868	8 740	1 277 924
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	1 749

Aruandeaasta lõppedes kuulusid konsolideerimisgrupi ettevõtete OÜ Jalaka Kinnisvara, OÜ Tarmetec ja OÜ Metec CNC arvelduskontod SEB Pangas kontsernikonto koosseisu (peaettevõtteks OÜ Jalaka Kinnisvara).

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 9 172 EUR (2018.aastal 10 927 EUR).

Antud pikaajalise laenu (Fortuuna Maja OÜ) tagasimakse tähtajaks on 31.12.2021.
Aruandeaastal arvestati antud laenult intressitulu 23 430 EUR (2018.aastal 26 270 EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2020

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LEPP	Juhatuse liige	14.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jalaka Kinnisvara OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jalaka Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine - algsaldod

Käesoleva aasta audit on esmakordne ning seoses sellega ei ole käesoleva aruande algsaldod auditeeritud. Algsaldodele on teostatud ülevaatus. Ülevaatusel käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeauditori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

16.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	16.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 766 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 495
Kokku	2 266 847
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 266 847
Kokku	2 266 847

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 766 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 495
Kokku	2 266 847
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 266 847
Kokku	2 266 847

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	962683	69.62%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	418247	30.25%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	toomas@metec.ee