

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus

registrikood: 10425404

tänavanimi ja maja number: Metsakasti tee 20

küla: Metsakasti küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74019

telefon: +372 506833

e-posti aadress: jyripromm@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 14 Sihtfinantseerimine	20
Lisa 15 Aktsiakapital	20
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	21
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 20 Tööjõukulud	23
Lisa 21 Intressikulud	23
Lisa 22 Seotud osapooled	23
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	24
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

Tegevusaruanne

J.P. Kinnisvaraarendus AS on kantud aktsiaseltsina Tallinna Äriregistrisse 1998. J.P. Kinnisvaraarendus AS omandas 1999. aastal 75% osaluse Flores Aed OÜ-s.

J.P. Kinnisvaraarendus põhitegevuseks on tütarettevõttele renditava kinnisvara arendamine, ruumide rent ja kinnisvara haldamine. Tütarettevõtte põhitegevuseks on aastaringne lillekasvatus ja turustamine nii Eesti kui ka Soome tarbijatele.

2019. aastal töötas kontsernis keskmiselt 28 töötajat. Töötajatele arvestati töötasu 273 819 eurot ning juhatuse liikmele arvestati tasusid 28 332 eurot.

Emaettevõttel töötajaid ei olnud, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks 2019. aastal ei tehtud ning seda ei ole plaanis teha ka 2020. aastal.

Suhtarvud kontserni kohta:

	2019	2018
Müügitulu (€)	2 159 761	1 875 763
Müügitulu kasv (%)	15,14	7,78
Puhaskasum (€)	1 232 228	1 147 181
Kasumi kasv (%)	7,41	8,16
Puhasrentaablus (%)	57,05	61,16
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,16	0,85
ROA (%)	51,58	52,04
ROE (%)	77,90	89,16

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv = (müügitulu 2019 - müügitulu 2018) / müügitulu 2018 x 100%

Kasumi kasv = (puhaskasum 2019 - puhaskasum 2018) / puhaskasum 2018 x 100%

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu x 100%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum / varad x 100%

ROE = puhaskasum / omakapital x 100%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 720	25 685	2
Nõuded ja ettemaksed	231 939	144 731	3
Varud	322 478	272 938	4
Kokku käibevarad	581 137	443 354	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 807 933	1 760 942	7
Kokku põhivarad	1 807 933	1 760 942	
Kokku varad	2 389 070	2 204 296	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	219 602	263 555	8,10
Võlad ja ettemaksed	282 760	257 632	11
Kokku lühiajalised kohustised	502 362	521 187	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	136 258	128 364	8,10
Sihtfinantseerimine	0	145 956	14
Kokku pikaajalised kohustised	136 258	274 320	
Kokku kohustised	638 620	795 507	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	25 565	25 565	15
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 232 228	1 147 181	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 434	111 297	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 581 783	1 286 599	
Vähemususalus	168 667	122 190	
Kokku omakapital	1 750 450	1 408 789	
Kokku kohustised ja omakapital	2 389 070	2 204 296	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 159 761	1 875 763	16
Muud äritulud	155 284	57 816	17
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-14 001	71 910	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 077 951	-1 112 358	18
Mitmesugused tegevuskulud	-254 051	-222 135	19
Tööjõukulud	-396 926	-339 011	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-172 486	-189 968	7
Muud ärikulud	-3 162	-1 997	
Ärikasum (kahjum)	396 468	140 020	
Intressitulud	5	55	
Intressikulud	-11 062	-11 849	21
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	385 410	128 226	
Tulumaks	-8 750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 660	128 226	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	321 434	111 297	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	55 226	16 929	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	396 468	140 020	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	172 486	189 968	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-8 800	-56 447	17
Muud korrigeerimised	-145 956	-915	
Kokku korrigeerimised	17 730	132 606	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-67 208	-31 093	3
Varude muutus	-49 540	-96 753	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 378	99 962	11
Kokku rahavood äritegevusest	313 828	244 742	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-219 477	-203 871	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	8 800	47 092	7
Antud laenud	-20 000	-16 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	16 000	
Laekunud intressid	5	55	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-230 672	-156 724	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	281 053	68 296	10
Saadud laenude tagasimaksed	-273 293	-171 278	10
Arvelduskrediidi saldo muutus	-10 831	62 302	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-32 988	-20 422	8
Makstud intressid	-11 061	-11 766	21
Makstud dividendid	-35 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-7 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-82 120	-80 368	
Kokku rahavood	1 036	7 650	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 685	18 035	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 036	7 650	
Valuutakursside muutuste mõju	-1	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 720	25 685	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 660	128 226
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	376 660	128 226
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	321 434	111 297
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	55 226	16 929

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	25 565	2 556	1 147 181	105 260	1 280 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)			111 297	16 930	128 227
31.12.2018	25 565	2 556	1 258 478	122 190	1 408 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)			321 434	55 226	376 660
Väljakuulutatud dividendid			-26 250	-8 750	-35 000
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2019	25 565	2 556	1 553 662	168 667	1 750 450

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS J.P. Kinnisvaraarendus 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimikonna juhendites kirjeldatud Eesti finantsaruandluse standardiga.

AS J.P. Kinnisvaraarendus konsolideeritud aruandes kasutatakse väikeettevõtja aruandevormi ning kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastuvad AS J.P. Kinnisvaraarendus ja tema tütarettevõtte OÜ Flores Aed finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted:

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad J.P. Kinnisvaraarendus AS (emaettevõtte) ning tema 75% tütarettevõtte OÜ Flores Aed finantsnäitajad. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse tütarettevõtet soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus-ja tütarettevõtete aktsiad ning osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütarettevõttesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varud

Varud on arvele võetud nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu kuluna. Põllumajanduslik pooltoodang on inventeeritud 31.12.2019 seisuga hetke võimalikus realiseerimishinnas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil arvestades nende kasulikkude iga. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad kasutusaega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekustest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekustest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad ehitistele on 3%-30% aastas.

Amortisatsioonimäärad masinatele ja seadmetele on 2%-25% aastas.

Amortisatsioonimäärad muule põhivarale on 3%-40% aastas.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	33-50
Masinad ja seadmed	5-10
Muu materiaalne põhivara	3-7

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijate tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Sihtfinantseerimine

Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine. Sihtfinantseerimise tingimuseks on, et ettevõtte jätkab samas valdkonnas ja asukohas tootmistegevust järgmise 5 aasta jooksul.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Tavamäär on 20/80 dividendide netosummast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	865	22 983
Arvelduskontod	25 855	2 702
Kokku raha	26 720	25 685

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	192 253	192 253	
Ostjatelt laekumata arved	192 253	192 253	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 609	1 609	5
Muud nõuded	20 000	20 000	
Laenuõuded	20 000	20 000	22
Ettemaksed	18 077	18 077	
Tulevaste perioodide kulud	18 034	18 034	
Muud makstud ettemaksed	43	43	
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 939	231 939	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	112 026	112 026	
Ostjatelt laekumata arved	112 026	112 026	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 735	10 735	5
Ettemaksed	21 970	21 970	
Tulevaste perioodide kulud	21 970	21 970	
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 731	144 731	

Juhatuse hinnangul on kõik nõuded laekuvad. Aruandeaastal nõudeid lootusetuks ega ebatõenäoliselt laekuvaks ei kantud.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	136 073	68 625
Lõpetamata toodang	177 417	191 417
Müügiks ostetud kaubad	8 988	12 896
Kokku varud	322 478	272 938

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		8 750		
Käibemaks		10 605	4 714	1 916
Üksikisiku tulumaks		4 295		2 916
Erisoodustuse tulumaks		55		55
Sotsiaalmaks		12 445		11 422
Kohustuslik kogumispension		533		392
Töötuskindlustusmaksed		888		748
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		509		352
Ettemaksukonto jääk	1 609		6 021	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 609	38 080	10 735	17 801

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10479660	Flores Aed OÜ	Eesti	Lillekasvatus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Flores Aed OÜ	1 917	505 484	507 401
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 917	505 484	507 401

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	337 479	1 645 716	940 159	19 036	50 414	2 992 804
Akumuleeritud kulum		-573 670	-626 611	-10 201		-1 210 482
Jääkmaksumus	337 479	1 072 046	313 548	8 835	50 414	1 782 322
Ostud ja parendused		56 895	39 705	6 579	100 692	203 871
Amortisatsioonikulu		-99 280	-87 152	-3 536		-189 968
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-11 040			-11 040
Müügid (jääkmaksumuses)	-29 831		-5 453			-35 284
Ümberliigitamised		48 918	1 496		-50 414	
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		48 918	1 496		-50 414	
Muud muutused			11 041			11 041
31.12.2018						
Soetusmaksumus	307 648	1 691 974	947 250	25 615	100 692	3 073 179
Akumuleeritud kulum		-613 395	-685 105	-13 737		-1 312 237
Jääkmaksumus	307 648	1 078 579	262 145	11 878	100 692	1 760 942
Ostud ja parendused		20 766	141 514	16 683	40 514	219 477
Amortisatsioonikulu		-104 279	-63 093	-5 114		-172 486
Ümberliigitamised		-25 253	1 240		24 013	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	307 648	1 687 487	1 042 003	42 298	165 219	3 244 655
Akumuleeritud kulum		-717 674	-700 197	-18 851		-1 436 722
Jääkmaksumus	307 648	969 813	341 806	23 447	165 219	1 807 933

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Maa		34 528
Ehitised		2 031
Masinad ja seadmed	8 800	10 533
Transpordivahendid	8 800	10 533
Kokku	8 800	47 092

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank AS leping 01204932L	20 479	7 074	13 405	1,75% + 6 kuu Euribor	EUR	06.2021
Swedbank AS leping 01207644L	16 173	10 162	6 011	1,75% + 6 kuu Euribor	EUR	07.2021
Swedbank AS leping 01274355L	9 574	3 913	5 661	1,75% + 6 kuu Euribor	EUR	05.2022
Swedbank AS leping 01486755L	14 614	2 881	11 733	2,49% + 6 kuu Euribor	EUR	10.2024
Kapitalirendikohustised kokku	60 840	24 030	36 810			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank AS leping 01204932L	27 429	6 951	20 478	1,75% + 6 kuu Euribor	EUR	06.2021
Swedbank AS leping 01207644L	26 159	9 986	16 173	1,75% + 6 kuu Euribor	EUR	07.2021
Swedbank AS leping 01274355L	13 419	3 845	9 574	1,75% + 6 kuu Euribor	EUR	05.2022
Kapitalirendikohustised kokku	67 007	20 782	46 225			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	122 838	101 426
Kokku	122 838	101 426

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	59 858	49 665

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	57 030	44 116
1-5 aasta jooksul	67 843	45 601

OÜ Flores Aed rendib AS-lt Swedbank kasutusrendi tingimustel ühte sõiduauto ja kolme kauba-/ veoauto. Lepingute intressimäär on 1,75 - 1,99 + 6 kuu Euribor ja lõpptähtaeg jaanuaris 2024.

OÜ-lt Moneymaker renditakse kasutusrendi tingimustel ühte kaubaauto ning AS-lt J.P Kinnivarahaldus renditakse kasutusrendi tingimustel maad.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisikud	8 452	8 452				EUR		
Swedbank AS arvelduskrediit	124 422	124 422				EUR		
Swedbank AS krediitkaardid	1 434	1 434				EUR		
Lühiajalised laenud kokku	134 308	134 308						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS leping 15-052355-JI	6 851	6 851			3,5%	EUR	21.09.2020	
Swedbank AS leping 16-056176-JI	29 110	19 261	9 849		2,95%	EUR	17.06.2021	
Swedbank AS leping 17-064540-JI	46 178	18 703	27 475		2,95%	EUR	16.05.2022	
Swedbank AS leping 19-052415-JI	78 573	16 449	62 124		3,3%	EUR	28.05.2024	
Pikaajalised laenud kokku	160 712	61 264	99 448					
Kapitalirendikohustised kokku	60 840	24 030	36 810					9
Laenukohustised kokku	355 860	219 602	136 258					

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisikud	60 554	60 554				EUR		
Swedbank AS arvelduskrediit	135 252	135 252				EUR		
Swedbank AS krediitkaardid	1 257	1 257				EUR		
Lühiajalised laenud kokku	197 063	197 063						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS leping 15-052355-JI	15 708	8 857	6 851		3,50%	EUR	21.09.2020	
Swedbank AS leping 16-056176-JI	47 807	18 697	29 110		2,95%	EUR	17.06.2021	
Swedbank AS leping 17-064540-JI	64 334	18 156	46 178		2,95%	EUR	16.05.2022	
Pikaajalised laenud kokku	127 849	45 710	82 139					
Kapitalirendikohustised kokku	67 007	20 782	46 225					9
Laenukohustised kokku	391 919	263 555	128 364					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	307 648	307 648
Ehitised	712 910	686 552
Muud varad	1 917	1 917
Kokku	1 022 475	996 117

Laenukohustuste tagatised:

- 1) kommertspant laenusaaja vallasvarale;
- 2) hüpoteek kinnistutele

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	213 266	213 266	
Võlad töövõtjatele	24 454	24 454	12
Maksuvõlad	38 080	38 080	5
Muud võlad	4 760	4 760	
Muud viitvõlad	4 760	4 760	
Saadud ettemaksed	2 200	2 200	
Muud saadud ettemaksed	2 200	2 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	282 760	282 760	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	211 913	211 913	
Võlad töövõtjatele	23 078	23 078	12
Maksuvõlad	17 801	17 801	5
Muud võlad	3 040	3 040	
Muud viitvõlad	3 040	3 040	
Saadud ettemaksed	1 800	1 800	
Muud saadud ettemaksed	1 800	1 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	257 632	257 632	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	18 508	15 681
Puhkusetasude kohustis	5 946	7 397
Kokku võlad töövõtjatele	24 454	23 078

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 242 930	1 006 782
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	310 732	251 696
Kokku tingimuslikud kohustised	1 553 662	1 258 478

Muud tagatised

Tagatise liik - Commercial land

Iseloomustus - 13180502; Kaldase tee 9/Roostiku 7, Kaldase tee 7 ja 11, Kaldase põik, 2, 4, 6 ja 8, Kaldase tee lõik 1 ning Roostiku 6

Tagatavad lepingud - 13-040728-KT; 15-052355-JI; 16-056176-JI; 17-064540-JI; 19-052415-JI

Tagatavate lepingute omanik - Flores Aed OÜ

Tagatise summa - 1 198 803,55 EUR

Lisa 14 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2018
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks			
Hakkepuidu katlamaja ja hakkelao rajamine	145 956		145 956
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	145 956		145 956
Kokku sihtfinantseerimine	145 956		145 956
	31.12.2018	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2019
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks			
Hakkepuidu katlamaja ja hakkelao rajamine	145 956	-145 956	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	145 956	-145 956	
Kokku sihtfinantseerimine	145 956	-145 956	

Sihtfinantseerimise leping 3-2_13/100-4/2013 on sõlmitud 13.06.2013 Sihtasutus Keskkonnainvesteeringute Keskuse (KIK) ja J.P. Kinnisvaraarendus AS vahel.

KIK finantseerib toetuse saaja abikõlbulikke kulusid projekti teostamiseks, mis on lülitatud KIKi 2012. aasta Atmosfääriõhu kaitse programmi projektina nr. 4225, Hakkepuidu katlamaja ja hakkelao rajamine.

Projekti algus: juuni 2012 ja lõpp: detsember 2013.

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	25 565	25 565
Aktsiate arv (tk)	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 158 280	1 874 563
Soome	1 481	1 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 159 761	1 875 763
Kokku müügitulu	2 159 761	1 875 763
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lillekasvatus	1 900 325	1 623 860
Lillede ja taimede hulgimüük	219 436	203 167
Muud teenused	5 902	1 498
Lillekasvatus materjalide müük	21 309	47 238
Muu kinnisvarahaldus	12 789	0
Kokku müügitulu	2 159 761	1 875 763

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	8 800	56 447
Tulu sihtfinantseerimisest	145 956	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	877
Muud	528	492
Kokku muud äritulud	155 284	57 816

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-645 909	-653 001
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-171 383	-191 934
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-34 009	-29 849
Energia	-9 925	-15 858
Kütus	-9 925	-15 858
Alltöövõtutööd	0	-10 119
Transpordikulud	-73 994	-54 923
Valveteenus	-4 796	-3 113
Maagaas	-28 072	-42 474
Muud kaubad	-61 490	-64 257
Saastetasu	-1 328	-1 125
Hooldustööd	-5 633	-2 551
Remondi-, paranduskulud	-69	0
Muud	-41 343	-43 154
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 077 951	-1 112 358

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Energia	-1 562	-2 102
Kütus	-1 562	-2 102
Mitmesugused bürookulud	-25 825	-19 938
Lähetuskulud	-6 237	-1 583
Koolituskulud	-10 246	-3 933
Ostuboonus	-114 826	-100 226
Kindlustused	-13 140	-11 704
Kasutusrendid	-20 738	-18 105
Reklaam	-12 033	-9 263
Raamatupidamise- ja auditi kulud	-15 138	-15 488
Transpordivahenditega seotud kulud	-4 082	-10 628
Väheväärtuslik vara	-1 577	-1 225
Maamaks	-12 076	-13 550
Muud	-16 571	-14 390
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-254 051	-222 135

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-273 819	-225 738
Sotsiaalmaksud	-96 225	-81 980
Juhatuse liikmele arvestatud tasu	-28 332	-28 332
Puhkusetasu reservi moodustamine	1 450	-2 961
Kokku tööjõukulud	-396 926	-339 011
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	28	27
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	27	26
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-8 233	-9 735
Intressikulu kapitalirendilt	-2 829	-2 114
Kokku intressikulud	-11 062	-11 849

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	8 478	60 623
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	665		

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisikud		52 102
Humalad OÜ	20 000	

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisikud	200	3 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	221

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

- Emaettevõtte (Emaettevõtte omanik);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole 2019. aastal tasusid ja muid soodustusi makstud.

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea AS J.P. Kinnisvaraarendus võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	25 705	2 437
Nõuded ja ettemaksed	52 534	146 746
Kokku käibevarad	78 239	149 183
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 917	1 917
Kinnisvarainvesteeringud	853 496	889 831
Materiaalsed põhivarad	167 062	104 369
Kokku põhivarad	1 022 475	996 117
Kokku varad	1 100 714	1 145 300
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	8 452	60 554
Võlad ja ettemaksed	14 562	16 844
Kokku lühiajalised kohustised	23 014	77 398
Pikaajalised kohustised		
Sihtfinantseerimine	0	145 956
Kokku pikaajalised kohustised	0	145 956
Kokku kohustised	23 014	223 354
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	893 825	833 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 754	60 509
Kokku omakapital	1 077 700	921 946
Kokku kohustised ja omakapital	1 100 714	1 145 300

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	209 122	216 058
Muud äritulud	151 956	52 200
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-138 748	-146 438
Mitmesugused tegevuskulud	-30 506	-26 058
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 580	-38 259
Muud ärikulud	0	-31
Kokku ärikasum (-kahjum)	155 244	57 472
Intressitulud	3 082	5 708
Intressikulud	-2 571	-2 671
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	155 754	60 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 754	60 509

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	155 244	57 472
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	36 580	38 259
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6 000	-52 200
Muud korrigeerimised	-145 956	0
Kokku korrigeerimised	-115 376	-13 941
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	56 121	-211
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 282	9 657
Kokku rahavood äritegevusest	93 707	52 977
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-62 938	-100 692
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	6 000	65 860
Antud laenud	-165 000	-76 100
Antud laenude tagasimaksed	203 091	116 000
Laekunud intressid	3 082	5 708
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 765	10 776
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	95 000	60 200
Saadud laenude tagasimaksed	-147 102	-120 123
Makstud intressid	-2 571	-2 671
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-54 673	-62 594
Kokku rahavood	23 269	1 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 437	1 278
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 269	1 159
Valuutakursside muutuste mõju	-1	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 705	2 437

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	25 565	2 556	833 316	861 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)			60 509	60 509
31.12.2018	25 565	2 556	893 825	921 946
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 917
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				366 570
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				1 286 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)			155 754	155 754
31.12.2019	25 565	2 556	1 049 579	1 077 700
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 917
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				506 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				1 581 783

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2020

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus (registrikood: 10425404) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PROMM	Juhatuse liige	04.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist 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.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
 - omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infotele või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
 - hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
 - hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta.
- Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Triin Seli

Vandeaudiitori number 670

AB Birchwood Finance OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 275

Tehnika tn 55, Tallinn, Harju maakond, 10136

06.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus (registrikood: 10425404) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIIN SELI	Vandeaudiitor	06.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 232 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 434
Kokku	1 553 662
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 553 662
Kokku	1 553 662

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 232 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 434
Kokku	1 553 662
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 553 662
Kokku	1 553 662

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	209122	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 506833
E-posti aadress	jyripromm@hotmail.ee