

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp

registrikood: 10465355

tänava/talu nimi, Tartu mnt 25-3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6191830

e-posti aadress: metro@metro.ee

veebilehe aadress: www.metrocapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp on Laheranna elamu- ja rannapuhkuse arendusprojekti elluviimiseks asutatud ettevõtte (EMTAK 4110 – kinnisvaraarendus).

2020. aastal jätkati kruntide müüki. Kokku teenis ettevõtte kruntide müügist 0,1 (2019: 0,5) miljonit eurot.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline, kellele 2020.aastal tasu ei makstud. 2020. aastal OÜ-l Jõelähtme Arendusgrupp töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	123 333	413 355	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 764	-422 687	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 573	-25 597	3
Muud ärikulud	-7	0	
Ärikasum (kahjum)	-8 011	-34 929	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 336	
Intressikulud	-289 239	-286 848	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-611 457	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-297 250	-935 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-297 250	-935 570	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 688	34 218	
Nõuded ja ettemaksed	0	446	
Varud	113 941	232 705	5
Kokku käibevarad	138 629	267 369	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	891 892	891 892	6
Kokku põhivarad	891 892	891 892	
Kokku varad	1 030 521	1 159 261	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	277 409	0	7
Võlad ja ettemaksed	703 912	10 690	8
Kokku lühiajalised kohustised	981 321	10 690	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	623 294	7
Võlad ja ettemaksed	0	476 077	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 099 371	
Kokku kohustised	981 321	1 110 061	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 200	49 200	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Muud reservid	1 604 553	1 307 303	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 309 220	-373 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-297 250	-935 570	
Kokku omakapital	49 200	49 200	
Kokku kohustised ja omakapital	1 030 521	1 159 261	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 011	-34 929	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	446	12 125	
Varude muutus	118 764	175 409	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14 476	-208 420	4
Kokku rahavood äritegevusest	125 675	-55 815	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	208 108	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	858	
Antud laenud	0	-70 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	142 683	
Laekunud intressid	0	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	281 658	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	120 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-48 636	-177 334	9
Makstud intressid	-86 569	-147 915	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-135 205	-205 249	
Kokku rahavood	-9 530	20 594	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 218	13 624	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 530	20 594	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 688	34 218	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	49 200	1 917	381 253	-373 650	58 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-935 570	-935 570
Muutused reservides	0	0	926 050	0	926 050
31.12.2019	49 200	1 917	1 307 303	-1 309 220	49 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-297 250	-297 250
Muutused reservides	0	0	297 250	0	297 250
31.12.2020	49 200	1 917	1 604 553	-1 606 470	49 200

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jõelähtme Arendusgrupp raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid).

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalähendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks varude ostuhinnale ka varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul kasutatakse soetusmaksumuse kindlaksmääramisel individuaalmaksumuse meetodit. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara kajastatakse kaubana. Arendamisel kinnisvara ja sellega seotud kulutused kajastatakse varudena sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvaraobjekti müügil kajastatakse müügitulu kui tulu kaupade müügist ning kulu kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused". Müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna objekte, mida hoitakse pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgid. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Kinnisvaraobjekti ümberklassifitseerimise

aluseks on juhatuse hinnang. Kinnisvaraobjekti kajastatakse varuna, kui on saadud ehitusluba elamuehituseks ning lõpetamata ehitisena kui on saadud ehitusluba ärihoone ehitamiseks. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsiooni). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes. Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes.

Kui kinnisvarainvesteering on plaanis realiseerida 12 kuu jooksul, siis klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering ümber lühiajaliseks finantsinvesteeringuks. Kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes ridadel „muud äritulud“ või „muud ärikulud“.

Finantskohustised

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

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

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

Tulud

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

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real „võlad ja ettemaksed“.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud reservid

Muud reservid moodustatakse osanike otsusega vastavalt põhikirjas sätestatud tingimustele.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	123 333	413 355
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	123 333	413 355
Kokku müügitulu	123 333	413 355
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	123 333	413 355
Kokku müügitulu	123 333	413 355

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Juriidilised teenused	0	-1 294
Reklaamikulud	-2 414	-3 652
Vahendustasud	-4 933	-12 878
Muud	-5 226	-7 773
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-12 573	-25 597

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	14 776	446	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	14 776	446	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	113 941	232 705
Kinnisvara arendamisel	113 941	232 705
Kokku varud	113 941	232 705

Varudena on kajastatud kinnisvaraarenduse I etapi müümata krundid.

Juhatuse hinnangul ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	891 892
31.12.2020	891 892

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 4 kinnistut Ihasalu lahe kagurannikul, Harjumaal. Maa on koormatud hüpoteekidega. Kinnisvarainvesteeringule on hinnangu andnud ettevõtte juhatus. Juhatus hinnangul on kinnisvarainvesteering kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu (Laheranna 5-8) kinnistute hinnang põhineb diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud	277 409	277 409			12%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	277 409	277 409					
Laenukohustised kokku	277 409	277 409					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	623 294	0	623 294		12%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	623 294	0	623 294				
Laenukohustised kokku	623 294	0	623 294				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	1 365 334	1 365 334
Kokku	1 365 334	1 365 334

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 286	9 286	0	
Maksuvõlad	14 776	14 776	0	4
Muud võlad	678 750	678 750	0	
Intressivõlad	678 750	678 750	0	
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 100	1 100	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	703 912	703 912	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 590	9 590	0	
Maksuvõlad	0	0	0	
Muud võlad	476 077	0	476 077	
Intressivõlad	476 077	0	476 077	
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 100	1 100	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	486 767	10 690	476 077	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	956 156	1 099 371

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	48 636	86 569	12%	EUR	2021

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajaline laen	177 334	147 915	12%	EUR	2021

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2021

Osaühing Jõelähtme Arendusgrupp (registrikood: 10465355) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULO NIGUL	Juhatuse liige	11.02.2021
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	17.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 309 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-297 250
Kokku	-1 606 470
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 606 470
Kokku	-1 606 470

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	4110	123333	100.00%	Jah

Sidevahendid

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