

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Ettevõttele kuulub 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.

2021. aastal soetas ettevõtte ca 2,7 ha kinnistuid Tartu linnaga külgnevas Tõrvandi alevikus, kuhu perspektiivis on võimalik ehitada ca 15 000 ruutmeeri suurune tööstus-laohoone.

Ettevõtte alustas ka 1.etapi projekteerimistöödega ning aruande koostamise hetkeks on kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitusluba 5 600 ruutmeetri suuruse hoone püstitamiseks.

Keerulises poliitilises ja majanduslikus olukorras ei ole ehituse alustamise täpse kuupäeva suhtes täpsemat informatsiooni võimalik jagada.

Koos uusehitusega oli kavandatud teostada kogu Tartus, Ringtee 6 asuva tootmiskompleksi valgustuse renoveerimine ja üleviimine LED tehnoloogiale koos mõningate väiksemate remonttöödega.

Eelnimetatud põhjustest tingituna ei ole ka nende tööde võimaliku teostamise aja suhtes pädevaid kinnitusi anda võimalik.

Finantssuhtarvud

		31.12.2021	31.12.2020
Ärentaablus	= ärikasum / müügitulu	35,62%	39,55%
Puhasrentaablus	= puhaskasum / müügitulu	33,82%	37,10%
Omakapitali rentaablus	= puhaskasum / omakapital	16,62%	20,43%
Võlakordaja	= kohustised / kogupassiva	0,50	0,53
Likviidsuskordaja	= (käibevara - kauba- ja tootmisvarud) / lühiajalised kohustised	1,83	3,18

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 716	25 815	2
Nõuded ja ettemaksed	1 639 824	1 580 552	3
Kokku käibevarad	1 665 540	1 606 367	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 925 677	4 312 427	5
Kokku põhivarad	4 925 677	4 312 427	
Kokku varad	6 591 217	5 918 794	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	768 629	435 364	7
Võlad ja ettemaksed	140 712	69 176	8
Kokku lühiajalised kohustised	909 341	504 540	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 387 256	2 625 284	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 387 256	2 625 284	
Kokku kohustised	3 296 597	3 129 824	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 640	3 640	11
Ülekurs	1 547	1 547	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 783 783	2 266 847	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 650	516 936	
Kokku omakapital	3 294 620	2 788 970	
Kokku kohustised ja omakapital	6 591 217	5 918 794	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 494 972	1 393 541	12
Muud äritulud	0	49 480	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-523 363	-368 168	14
Mitmesugused tegevuskulud	-52 156	-142 225	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-386 957	-381 516	5
Ärikasum (kahjum)	532 496	551 112	
Intressitulud	23 430	23 430	17
Intressikulud	-50 276	-57 606	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	505 650	516 936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 650	516 936	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	532 496	551 112	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	386 957	381 516	5
Kokku korrigeerimised	386 957	381 516	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-59 272	-11 626	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	71 420	6 698	
Makstud intressid	-50 160	-58 342	
Kokku rahavood äritegevusest	881 441	869 358	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 000 207	-15 411	5
Laekunud intressid	23 430	23 430	17,18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-976 777	8 019	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 105 390	0	7,18
Saadud laenude tagasimaksed	-3 010 153	-853 228	7,18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	95 237	-853 228	
Kokku rahavood	-99	24 149	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 815	1 666	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-99	24 149	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 716	25 815	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 640	1 547	2 266 847	2 272 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	516 936	516 936
31.12.2020	3 640	1 547	2 783 783	2 788 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	505 650	505 650
31.12.2021	3 640	1 547	3 289 433	3 294 620

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jalaka Kinnisvara 2021.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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised 15-30 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 amortiseerimis põhimõtetest.

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 maksamisele kuulavas 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 dividende 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.

Seotud osapooled

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	25 716	25 815
Kokku raha	25 716	25 815

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 568	1 568	
Ostjatelt laekumata arved	1 568	1 568	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 637 398	1 637 398	18
Muud nõuded	7	7	
Intressinõuded	7	7	
Ettemaksed	851	851	
Tulevaste perioodide kulud	851	851	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 639 824	1 639 824	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	762	762	
Ostjatelt laekumata arved	762	762	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 578 899	1 578 899	18
Muud nõuded	13	13	
Intressinõuded	13	13	
Ettemaksed	878	878	
Tulevaste perioodide kulud	878	878	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 580 552	1 580 552	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 256	16 785
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 256	16 785

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	15 411	0	15 411
Amortisatsioonikulu	0	-381 516	0	-381 516
31.12.2020				
Soetusmaksumus	169 208	9 676 583	0	9 845 791
Akumuleeritud kulum	0	-5 533 364	0	-5 533 364
Jääkmaksumus	169 208	4 143 219	0	4 312 427
Ostud ja parendused	837 982	74 203	88 022	1 000 207
Amortisatsioonikulu	0	-386 957	0	-386 957
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 007 190	9 750 786	88 022	10 845 998
Akumuleeritud kulum	0	-5 920 321	0	-5 920 321
Jääkmaksumus	1 007 190	3 830 465	88 022	4 925 677

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 494 972	1 393 541
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	525 352	431 345

Kinnisvarainvesteeringuna on aruandes varasemalt kajastatud kinnistu koos tootmishoonetega, (Tartu, Ringtee 6). Aruandeaastal soetati juurde kinnistud Ülenurme Tehnopargis (Tartumaa, Kambja vald, Tõrvandi) ja Sangaste Villaveski kinnistud (Valgamaa, Otepää vald). Soetatud kinnistutel on 2022.aastal plaanitud alustada ehitustegevusega.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 494 972	1 393 541	5

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	988 845	959 274	
1-5 aasta jooksul	3 442 826	1 597 200	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 940 589	4 312 427	5
Kokku	3 940 589	4 312 427	

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Kontsernikonto krediit (SEB Pank AS kontsernikonto kaudu)	520 511	520 511			18
Lühiajalised laenud kokku	520 511	520 511			18
Pikaajalised laenud					
SEB Pank AS - leping 2021017727	2 635 374	248 118	2 387 256	0	
Pikaajalised laenud kokku	2 635 374	248 118	2 387 256	0	
Laenukohustised kokku	3 155 885	768 629	2 387 256	0	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Kontsernikonto krediit (SEB Pank AS kontsernikonto kaudu)	71 048	71 048			18
Lühiajalised laenud kokku	71 048	71 048			18
Pikaajalised võlakirjad					
SEB Pank AS - leping 2018018494	2 989 600	364 316	2 625 284	0	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 989 600	364 316	2 625 284	0	
Laenukohustised kokku	3 060 648	435 364	2 625 284	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	169 208	169 208
Ehitised	3 771 381	4 143 219
Kokku	3 940 589	4 312 427

Kõik ettevõtte laenukohustised on eurodes.

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

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	126 887	126 887	9
Maksuvõlad	11 256	11 256	4
Muud võlad	2 569	2 569	
Intressivõlad	2 564	2 564	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku võlad ja ettemaksed	140 712	140 712	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	49 938	49 938	9
Maksuvõlad	16 785	16 785	4
Muud võlad	2 453	2 453	
Intressivõlad	2 448	2 448	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku võlad ja ettemaksed	69 176	69 176	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad konsolideerimisgruppi mitte kuuluvatele ettevõtetele	126 200	49 244
Võlad konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	687	694
Kokku võlad tarnijatele	126 887	49 938

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 631 546	2 227 026
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	657 887	556 757
Kokku tingimuslikud kohustised	3 289 433	2 783 783

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 494 972	1 393 541
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 494 972	1 393 541
Kokku müügitulu	1 494 972	1 393 541
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	969 620	962 196
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	525 352	431 345
Muud		
Kokku müügitulu	1 494 972	1 393 541

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kindlustushüvitised	0	49 480
Kokku muud äritulud	0	49 480

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	495 649	340 249
Elektrienergia	362 743	235 078
Soojusenergia	90 143	90 496
Kütus	42 763	14 675
Veevarustusteenused	18 071	18 796
Alltöövõtutööd	9 643	9 123
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	523 363	368 168

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	44 349	132 432
Telekommunikatsioonikulud	2 244	4 200
Kindlustus-, auditeerimis- ja õiguskaitsekulud	3 889	4 462
Pangateenused	1 674	672
Müügikulud	0	459
Kokku mitmesugused tegevuskulud	52 156	142 225

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	46 435	53 144	
Muud intressikulud	3 841	4 462	18
Kokku intressikulud	50 276	57 606	

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	23 430	23 430	18
Kokku intressitulud	23 430	23 430	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	217 398	158 899	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 420 000	1 420 000	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 637 398	1 578 899	3
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	520 511	71 048	7
Kokku laenukohustised	520 511	71 048	7
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 385	813	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 385	813	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 420 000	0	0	1 420 000	23 430	3,17
Kokku antud laenud	1 420 000	0	0	1 420 000	23 430	3,17

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 420 000	0	0	1 420 000	23 430	3,17
Kokku antud laenud	1 420 000	0	0	1 420 000	23 430	3,17

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	566 002	0	494 954	71 048	4 462	7,16
Kokku laenukohustised	566 002	0	494 954	71 048	4 462	7,16

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	71 048	449 463	0	520 511	3 841	7,16
Kokku laenukohustised	71 048	449 463	0	520 511	3 841	7,16

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 487 289	1 386 975
Kokku müüdud	1 487 289	1 386 975

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 908	7 341
Kokku ostetud	6 908	7 341

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.

Antud laenu (Fortuuna Maja OÜ) tagasimakse tähtajaks on 31.12.2022.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2022

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LEPP	Juhatuse liige	07.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jalaka Kinnisvara OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jalaka Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Asjaolu rõhutamine - algsaldod

Käesoleva aasta audit on esmakordne ning seoses sellega ei ole käesoleva aruande algsaldod auditeeritud. Algsaldodele on teostatud ülevaatus. Ülevaatuses 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 vandeauditiitori 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 lahkneb oluliselt 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 arvamusel. 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 arvamusel 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 289

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

07.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	07.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 783 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 650
Kokku	3 289 433
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 289 433
Kokku	3 289 433

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 783 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 650
Kokku	3 289 433
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 289 433
Kokku	3 289 433

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	969620	64.86%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	525352	35.14%	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