

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Intressitulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Osaühing Jalaka Kinnisvara asutati 2017.aastal OÜ Ritola konsolideerimisgrupi tütarettevõttena. Ettevõtte tegevusaladeks on kinnisvara üüri- andmine ja käitus ning kinnisvarahaldus.

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. 99% pindadest on välja renditud pikaajaliste lepingute alusel. Kasutamata on ca 100 ruutmeetri ulatuses büroo- ja sotsiaalpindu.

2021.aastal soetas ettevõtte ca 27 000 ruutmeetrit kinnistuid Tartu linnaga külgnevas Tõrvandi alevikus, kuhu on väljastatud luba ca 15 000 ruutmeetri suuruse tööstus-laohoone ehitamiseks.

Plaanitud ehitustegevuse algus lükkus Ukraina sõja ja sellest tingitud turbulentsete aegade tõttu edasi. Küll ehitati kinnistule 2022.aasta jooksul välja elektritaristu peakaitsme suurusel 1000 A.

Aastaruande koostamise hetkeks on ehitustegevusega Tõrvandis alustatud. Ehitusega on plaanitud edasi liikuda etappide kaupa, jälgides pidevalt majanduspoliitilisi arenguid ja hinnates nende mõju.

Miinimumprogrammi kohaselt valmib aasta lõpuks nn. „külm karp“, maksimumprogrammi kohaselt võiks kogu esimese etapi maht (6700 ruutmeetrit) olla sihtotstarbe kohaselt valmis rentnikele üle andmiseks.

Sõltuvalt arengutest majanduses on jätkuvalt päevakorras ka valgustuse renoveerimistööd Ringtee tn kompleksis koos muude vähemate renoveerimistöödega.

Finantssuhtarvud

		31.12.2022	31.12.2021
Ärirentaablus	= ärikasum / müügitulu	27,25%	35,62%
Puhasrentaablus	= puhaskasum / müügitulu	25,98%	33,82%
Omakapitali rentaablus	= puhaskasum / omakapital	15,30%	16,62%
Võlakordaja	= kohustised / kogupassiva	0,42	0,50
Likviidsuskordaja	= (käibevara - kauba- ja tootmisvarud) / lühiajalised kohustised	2,73	1,83

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 242	25 716	2
Nõuded ja ettemaksed	1 703 857	1 639 824	3
Kokku käibevarad	1 705 099	1 665 540	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 921 090	4 925 677	5
Kokku põhivarad	4 921 090	4 925 677	
Kokku varad	6 626 189	6 591 217	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	466 169	768 629	7
Võlad ja ettemaksed	159 433	140 712	8
Kokku lühiajalised kohustised	625 602	909 341	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 160 195	2 387 256	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 160 195	2 387 256	
Kokku kohustised	2 785 797	3 296 597	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 640	3 640	11
Ülekurs	1 547	1 547	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 289 433	2 783 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	545 772	505 650	
Kokku omakapital	3 840 392	3 294 620	
Kokku kohustised ja omakapital	6 626 189	6 591 217	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 100 763	1 494 972	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 088 001	-523 363	13
Mitmesugused tegevuskulud	-50 740	-52 156	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-389 656	-386 957	5
Ärikasum (kahjum)	572 366	532 496	
Intressitulud	24 579	23 430	16
Intressikulud	-51 173	-50 276	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	545 772	505 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	545 772	505 650	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	572 366	532 496	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	389 656	386 957	5
Kokku korrigeerimised	389 656	386 957	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-39 454	-59 272	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 671	71 420	
Makstud intressid	-49 123	-50 160	
Kokku rahavood äritegevusest	890 116	881 441	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-385 069	-1 000 207	5
Laekunud intressid	0	23 430	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-385 069	-976 777	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 105 390	7,17
Saadud laenude tagasimaksed	-529 521	-3 010 153	7,17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-529 521	95 237	
Kokku rahavood	-24 474	-99	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 716	25 815	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-24 474	-99	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 242	25 716	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	545 772	545 772
31.12.2022	3 640	1 547	3 835 205	3 840 392

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jalaka Kinnisvara 2022.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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele 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 suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid 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 tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	1 242	25 716
Kokku raha	1 242	25 716

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 768	2 768	
Ostjatelt laekumata arved	2 768	2 768	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 700 071	1 700 071	17
Muud nõuded	18	18	
Intressinõuded	18	18	
Ettemaksed	1 000	1 000	
Tulevaste perioodide kulud	1 000	1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 703 857	1 703 857	
	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	17
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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	16 915	11 256
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 915	11 256

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	1 700	6 730	376 639	385 069
Amortisatsioonikulu	0	-389 656	0	-389 656
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 008 890	9 757 516	464 661	11 231 067
Akumuleeritud kulum	0	-6 309 977	0	-6 309 977
Jääkmaksumus	1 008 890	3 447 539	464 661	4 921 090

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 100 763	1 494 972
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 093 915	525 352

Kinnisvarainvesteeringuna on aruandes kajastatud kinnistu koos tootmishoonetega (Tartu, Ringtee 6) ning 2021.aastal juurde soetatud kinnistud Ülenurme Tehnopargis (Tartumaa, Kambja vald, Tõrvandi) ja Sangaste Villaveski kinnistud (Valgamaa, Otepää vald).

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 100 763	1 494 972	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 055 998	988 845	
1-5 aasta jooksul	2 735 964	3 442 826	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 650 759	3 940 589	5
Kokku	3 650 759	3 940 589	

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)

	31.12.2022	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)	237 050	237 050			17
Lühiajalised laenud kokku	237 050	237 050			17
Pikaajalised laenud					
SEB Pank AS - leping 2021017727	2 389 314	229 119	2 160 195	0	
Pikaajalised laenud kokku	2 389 314	229 119	2 160 195	0	
Laenukohustised kokku	2 626 364	466 169	2 160 195	0	
	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			17
Lühiajalised laenud kokku	520 511	520 511			17
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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
--	------------	------------

Maa	169 208	169 208
Ehitised	3 391 551	3 771 381
Kokku	3 560 759	3 940 589

Kõik ettevõtte laenukohustised on eurodes.

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

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

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

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

AS SEB Pank kasuks;

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

AS SEB Pank kasuks;

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

AS SEB Pank kasuks;

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

AS SEB Pank kasuks.

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	137 209	137 209	9
Võlad seotud osapooltele	1 027	1 027	17
Maksuvõlad	16 915	16 915	4
Muud võlad	4 282	4 282	
Intressivõlad	4 277	4 277	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku võlad ja ettemaksed	159 433	159 433	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	126 200	126 200	9
Võlad seotud osapooltele	1 385	1 385	17
Maksuvõlad	11 256	11 256	4
Muud võlad	1 871	1 871	
Intressivõlad	1 866	1 866	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku võlad ja ettemaksed	140 712	140 712	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad konsolideerimisgruppi mitte kuuluvatele ettevõtetele	137 209	126 200
Võlad konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	690	687
Kokku võlad tarnijatele	137 899	126 887

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 068 164	2 631 546
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	767 041	657 887
Kokku tingimuslikud kohustised	3 835 205	3 289 433

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 100 763	1 494 972
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 100 763	1 494 972
Kokku müügitulu	2 100 763	1 494 972
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 006 848	969 620
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 093 915	525 352
Muud		
Kokku müügitulu	2 100 763	1 494 972

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

	2022	2021
Energia	1 055 898	495 649
Elektrienergia	847 774	362 743
Soojusenergia	85 334	90 143
Kütus	122 790	42 763
Veevarustusteenused	21 480	18 071
Alltöövõtutööd	9 973	9 643
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	650	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 088 001	523 363

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	41 926	44 349
Telekommunikatsioonikulud	2 244	2 244
Kindlustus-, auditeerimis- ja õiguskaitsekulud	4 391	3 889
Pangateenused	2 179	1 674
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 740	52 156

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	45 369	46 435	
Muud intressikulud	5 804	3 841	17
Kokku intressikulud	51 173	50 276	

Lisa 16 Intressitulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	24 579	23 430	17
Kokku intressitulud	24 579	23 430	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	255 492	217 398	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 444 579	1 420 000	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 700 071	1 637 398	3
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	237 050	520 511	7
Kokku laenukohustised	237 050	520 511	7
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 027	1 385	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 027	1 385	

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	3,16
Kokku antud laenud	1 420 000	0	0	1 420 000	23 430	3,16

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	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	24 579	3,16
Kokku antud laenud	1 420 000	0	0	1 420 000	24 579	3,16

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	7,15
Kokku laenukohustised	71 048	449 463	0	520 511	3 841	7,15

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	520 511	0	283 461	237 050	5 804	7,15
Kokku laenukohustised	520 511	0	283 461	237 050	5 804	7,15

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 088 368	1 487 289
Kokku müüdid	2 088 368	1 487 289

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 950	6 908
Kokku ostetud	6 950	6 908

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 tähtjaks on 31.12.2023.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2023

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LEPP	Juhatuse liige	13.03.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jalaka Kinnisvara OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jalaka Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulenumust 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 auditiprotseduuriid 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 arvamuse 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 289

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

13.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	13.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 289 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	545 772
Kokku	3 835 205
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 835 205
Kokku	3 835 205

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 289 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	545 772
Kokku	3 835 205
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 835 205
Kokku	3 835 205

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1093915	52.07%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1006848	47.93%	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