

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus

registrikood: 10425404

tänavanimi, 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 omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 14 Aktsiakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

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 lillekasvatuse ja turustamine nii Eesti kui ka Soome tarbijatele.

2022. aastal töötas kontsernis keskmiselt 28 töötajat. Töötajatele arvestati töötasu 389 140 eurot. Emaettevõttel töötajaid ei olnud, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks 2022. aastal ei tehtud ning seda ei ole plaanis teha ka 2023. aastal.

Suhtarvud kontserni kohta:

	2022	2021
Müügitulu (€)	3 192 637	2 828 477
Müügitulu kasv (%)	12,87	6,08
Puhaskasum (€)	321 330	228 018
Kasumi kasv (%)	40,92	-36,27
Puhasrentaablus (%)	10,06	8,06
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,92	2,96
ROA (%)	11,80	8,60
ROE (%)	15,40	10,11

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv = (müügitulu 2022 - müügitulu 2021) / müügitulu 2021 x 100%

Kasumi kasv = (puhaskasum 2022 - puhaskasum 2021) / puhaskasum 2021 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	511 544	254 272	
Nõuded ja ettemaksed	175 254	213 303	2
Varud	400 345	602 693	3
Kokku käibevarad	1 087 143	1 070 268	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	16 420	4 960	2
Kinnisvarainvesteeringud	116 434	0	6
Materiaalsed põhivarad	1 502 319	1 575 544	7
Kokku põhivarad	1 635 173	1 580 504	
Kokku varad	2 722 316	2 650 772	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 613	36 124	10
Võlad ja ettemaksed	239 749	324 959	11
Kokku lühiajalised kohustised	277 362	361 083	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	43 448	34 162	10
Kokku pikaajalised kohustised	43 448	34 162	
Kokku kohustised	320 810	395 245	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	14
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 792 987	1 769 031	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 226	174 219	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 086 334	1 971 371	
Vähemusosalus	315 172	284 156	
Kokku omakapital	2 401 506	2 255 527	
Kokku kohustised ja omakapital	2 722 316	2 650 772	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 192 637	2 828 477	15
Muud äritulud	6 619	240	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-62 282	-55 214	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 978 704	-1 626 437	16
Mitmesugused tegevuskulud	-180 782	-273 296	17
Tööjõukulud	-516 490	-443 168	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-187 007	-190 317	7
Muud ärikulud	-316	-5 976	
Ärikasum (kahjum)	273 675	234 309	
Intressitulud	39	23	
Intressikulud	-3 251	-5 701	
Muud finantstulud ja -kulud	75 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	345 463	228 631	
Tulumaks	-24 133	-613	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 330	228 018	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	265 226	174 219	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	56 104	53 799	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	273 675	234 309
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	187 007	190 317
Muud korrigeerimised	-4 061	0
Kokku korrigeerimised	182 946	190 317
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 098	4 364
Varude muutus	202 348	-205 088
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-59 261	18 935
Kokku rahavood äritegevusest	611 806	242 837
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-120 134	-48 702
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	10 500	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-116 434	0
Antud laenud	-11 460	-4 960
Laekunud intressid	39	22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-237 489	-53 640
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	53 316	77
Saadud laenude tagasimaksed	-26 366	-46 690
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-16 175	-26 350
Makstud intressid	-3 251	-5 701
Makstud dividendid	-100 437	-38 400
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 132	-2 713
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-117 045	-119 777
Kokku rahavood	257 272	69 420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	254 272	184 852
Raha ja raha ekvivalentide muutus	257 272	69 420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	511 544	254 272

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	25 565	2 556	1 809 530	230 357	2 068 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)			174 219	53 799	228 018
Väljakuulutatud dividendid			-40 500		-40 500
Muud muutused omakapitalis			1		1
31.12.2021	25 565	2 556	1 943 250	284 156	2 255 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)			265 226	56 104	321 330
Väljakuulutatud dividendid			-150 349	-25 088	-175 437
Muud muutused omakapitalis			86		86
31.12.2022	25 565	2 556	2 058 213	315 172	2 401 506

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS J.P. Kinnisvaraarendus 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimkonna juhendites kirjeldatud Eesti finantsaruandluse standardiga.

AS J.P. Kinnisvaraarendus konsolideeritud aruanne kuulub näitajate poolest väikese konsolideerimisgrupi alla, aga kasutatud on täispikka 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.

2022. 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.

2022. 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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 ettemaksed

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. Pooltoodang on inventeeritud 31.12.2022 seisuga hetke võimalikus realiseerimishinnas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil arvestades nende kasulikkust 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 väljaminekute. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekute. 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
Masinate 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 kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

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

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

Seotud osapooltena käsitleb ettevõtte järgmisi isikute grappe

1. Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.
2. Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.
3. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad

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 2022 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	93 087	93 087		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 609	7 609		4
Laenunõuded	20 000	20 000		19
Ettemaksed	70 978	54 558	16 420	
Tulevaste perioodide kulud	70 724	54 304	16 420	
Muud makstud ettemaksed	254	254		
Kokku nõuded ja ettemaksed	191 674	175 254	16 420	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	140 195	140 195		
Ostjatelt laekumata arved	140 195	140 195		
Nõuded seotud osapoolte vastu	27 527	27 527		19
Laenunõuded	20 000	20 000		19
Ettemaksed	30 541	25 581	4 960	
Tulevaste perioodide kulud	30 541	25 581	4 960	
Kokku nõuded ja ettemaksed	218 263	213 303	4 960	

Laenunõude all on laenuleping intressimääraga 3%, alusvaluuta euro ja lõpptähtaeg 31.12.2024.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	203 415	157 519
Lõpetamata toodang	136 278	198 560
Müügiks ostetud kaubad	60 652	246 614
Kokku varud	400 345	602 693

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	55	0	55
Käibemaks	7 494	916	0	3 663
Üksikisiku tulumaks	0	4 099	0	6 966
Sotsiaalmaks	0	17 912	0	15 926
Kohustuslik kogumispension	0	225	0	382
Töötuskindlustusmaksed	0	759	0	915
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	380	0	0
Ettemaksukonto jääk	115		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 609	24 346		27 907

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10479660	Flores Aed OÜ	Eesti	Lillekasvatus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Flores Aed OÜ	1 917	1 917
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 917	1 917

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	102 818	13 616	116 434
31.12.2022			
Soetusmaksumus	102 818	13 616	116 434
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	102 818	13 616	116 434

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	294 450	1 709 305	1 042 003	100 491	192 917	3 339 166
Akumuleeritud kulum		-829 949	-718 351	-73 708		-1 622 008
Jääkmaksumus	294 450	879 356	323 652	26 783	192 917	1 717 158
Ostud ja parendused		0	10 938	15 314	22 450	48 702
Amortisatsioonikulu	0	-108 571	-72 597	-9 148		-190 316
Muud muutused		-289 310	255 676	33 634		0
31.12.2021						
Soetusmaksumus	294 450	1 419 995	1 308 617	149 439	215 367	3 387 868
Akumuleeritud kulum	0	-938 520	-790 948	-82 856		-1 812 324
Jääkmaksumus	294 450	481 475	517 669	66 583	215 367	1 575 544
Ostud ja parendused		52 328	67 806			120 134
Amortisatsioonikulu		-125 650	-50 998	-10 358		-187 006
Müügid (jääkmaksumuses)			-6 353			-6 353
Ümberliigitamised		296 074	-294 649	-1 425		
31.12.2022						
Soetusmaksumus	294 450	1 768 397	1 075 421	148 014	215 367	3 501 649
Akumuleeritud kulum	0	-1 064 170	-841 946	-93 214	0	-1 999 330
Jääkmaksumus	294 450	704 227	233 475	54 800	215 367	1 502 319

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	10 500	0
Transpordivahendid	10 500	0
Kokku	10 500	0

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimised on tehtud 2022.aastal seoses raamatupidamisprogrammi vahetuse käigus tehtud põhjaliku materiaalse põhivara inventuuri tulemusel.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank AS, leping 01534112L-L	41 833	10 660	31 173		1,89+6kuu Euribor	EUR	07.2027	10
Swedbank AS, leping 01486755-L	5 751	3 104	2 647		2,49%+ 6 kuu Euribor	EUR	10.2024	10
Kapitalirendikohustised kokku	47 584	13 764	33 820					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank AS, leping 01274355-L	1 680	1 680	0	0	1,75%+ 6 kuu Euribor	EUR	05.2022	10
Swedbank AS, leping 01486755-L	8 779	3 028	5 751	0	2,49%+ 6 kuu Euribor	EUR	10.2024	10
Kapitalirendikohustised kokku	10 459	4 708	5 751					

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	63 059	25 414
Kokku	63 059	25 414

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	68 169	61 270
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	45 834	17 832
1-5 aasta jooksul	40 067	67 156

OÜ Flores Aed rendib AS-lt Swedbank kasutusrendi tingimustel ühte sõiduauto ja nelja tarbesõidukit/kaubikut. Lepingute intressimäär on 1,75-2,49+6kuu Euribor ja lõpptähtaeg novembris 2026.

J.P.Kinnisvaraarendus AS rendib AS-lt Swedbank Liising kasutusrendi tingimustel ühte sõiduauto. Leping intressimäär on 2,190 % + 6 kuu Euribor ja lõpptähtaeg on 30.05.2027.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Krediitkaardid Swedbank eesti AS	115	115						
Aruandev isik	4 951	4 951						
Lühiajalised laenud kokku	5 066	5 066						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS leping 19-052415-IJ	28 411	18 783	9 628		3,3%	EUR	28.05.2024	
Pikaajalised laenud kokku	28 411	18 783	9 628					
Kapitalirendikohustised kokku	47 584	13 764	33 820					8
Laenukohustised kokku	81 061	37 613	43 448					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Krediitkaardid Swedbank eesti AS	99	99						
Aruandev isik	4 951	4 951						
Lühiajalised laenud kokku	5 050	5 050						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS leping 17-064540-IJ	8 202	8 202	0		2,95 %	EUR	16.05.2022	
Swedbank AS leping 19-052415-IJ	46 575	18 164	28 411		3,30 %	EUR	28.05.2024	
Pikaajalised laenud kokku	54 777	26 366	28 411					
Kapitalirendikohustised kokku	10 459	4 708	5 751					8
Laenukohustised kokku	70 286	36 124	34 162					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	294 450	294 450
Ehitised	704 227	481 475
Muud varad	215 367	215 367
Kokku	1 214 044	991 292

Tagatiseks on kommersmaa (Kaldase tee 9 // Roostiku tn 7, Roostiku tn 6, Kaldase põik 2, Kaldase põik 4, Kaldase põik 8, Kalda) summas 1 198 804 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	181 763	181 763	
Võlad töövõtjatele	30 730	30 730	12
Võlad seotud osapooltele	1 530	1 530	19
Maksuvõlad	24 346	24 346	4
Saadud ettemaksed	1 380	1 380	
Tulevaste perioodide tulud	980	980	
Muud saadud ettemaksed	400	400	
Kokku võlad ja ettemaksed	239 749	239 749	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	235 318	235 318	
Võlad töövõtjatele	26 501	26 501	12
Võlad seotud osapooltele	1 419	1 419	19
Maksuvõlad	27 907	27 907	4
Muud võlad	33 414	33 414	
Muud viitvõlad	33 414	33 414	
Saadud ettemaksed	400	400	
Muud saadud ettemaksed	400	400	
Kokku võlad ja ettemaksed	324 959	324 959	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	26 938	21 137
Puhkusetasude kohustis	3 792	5 364
Kokku võlad töövõtjatele	30 730	26 501

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 647 181	1 554 600
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	411 795	388 650
Kokku tingimuslikud kohustised	2 058 976	1 943 250
Tingimuslikud varad		
Kommertsmaa	1 198 804	1 198 804
Kokku tingimuslikud varad	1 198 804	1 198 804

Tagatiseks on kommertsmaa (Kaldase tee 9 // Roostiku tn 7, Roostiku tn 6, Kaldase põik 2, Kaldase põik 4, Kaldase põik 8, Kalda) summas 1 198 804 eurot.

Lisa 14 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	25 565	25 565
Aktsiate arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 192 637	2 703 182
Soome	0	8 295
Leedu	0	117 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 192 637	2 828 477
Kokku müügitulu	3 192 637	2 828 477
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lillekasvatus	2 630 278	2 339 543
Lilled ja taimede hulgimüük	272 913	269 803
Muud teenused	29 062	0
Lillekasvatus materjalide müük	13 400	37 800
Muu kinnisvarahaldus	6 642	9 331
Muu kauba müük	240 342	172 000
Kokku müügitulu	3 192 637	2 828 477

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-999 406	-854 854
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-246 936	-421 798
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-230 000	0
Energia	-42 185	-54 913
Elektrienergia	-42 185	-54 913
Transpordikulud	-99 530	-86 317
Valveteenus	-4 203	-4 912
Maagaas	-97 514	-81 806
Muud kaubad	-115 598	-51 854
Saastetasu	-1 587	-814
Hooldustööd	-3 392	-3 168
Remondi-, paranduskulud	0	-462
Ostuboonus	-131 453	0
Muud	-6 900	-65 539
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 978 704	-1 626 437

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Energia	-4 243	-291
Kütus	-4 243	-291
Mitmesugused bürookulud	-27 333	-17 816
Lähetuskulud	-8 519	-5 662
Koolituskulud	-8 256	-1 203
Ostuboonus	0	-121 952
Kindlustused	-23 584	-24 185
Kasutusrendid	-21 265	-24 057
Reklaam	-13 621	-13 431
Raamatupidamise- ja auditi kulud	-15 273	-17 388
Transpordivahenditega seotud kulud	-5 074	-405
Väheväärtuslik vara	0	-499
Maamaks	-10 794	-10 794
Muud	-42 820	-35 613
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-180 782	-273 296

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-389 140	-335 216
Sotsiaalmaksud	-127 350	-107 974
Puhkusetasu reservi moodustamine	0	22
Kokku tööjõukulud	-516 490	-443 168
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	28	28
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	27	27
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	47 527	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 000	47 527	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 951	4 951	10
Kokku laenukohustised	4 951	4 951	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 530	1 419	11
Kokku võlad ja ettemaksed	1 530	1 419	

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	20 000	0	0	20 000	0	2
Kokku antud laenud	20 000	0	0	20 000	0	

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	20 000	0	0	20 000	0	2
Kokku antud laenud	20 000	0	0	20 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud 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	4 951	0	0	4 951	0	10
Kokku laenukohustised	4 951	0	0	4 951	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud 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	4 951	0	0	4 951	0	10
Kokku laenukohustised	4 951	0	0	4 951	0	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	182 707	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 200	0	0
Kokku müüdnud	0	1 200	182 707	0

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	24 158	3 600
Kokku ostetud	0	0	24 158	3 600

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	105 005	95 030
Nõuded ja ettemaksed	100 714	55 176
Kokku käibevarad	205 719	150 206
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 917	1 917
Kinnisvarainvesteeringud	699 556	733 507
Materiaalsed põhivarad	252 786	254 270
Kokku põhivarad	954 259	989 694
Kokku varad	1 159 978	1 139 900
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 951	4 951
Võlad ja ettemaksed	12 292	14 128
Kokku lühiajalised kohustised	17 243	19 079
Kokku kohustised	17 243	19 079
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 017 701	1 079 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 913	12 822
Kokku omakapital	1 142 735	1 120 821
Kokku kohustised ja omakapital	1 159 978	1 139 900

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	314 561	259 633
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-228 973	-188 731
Mitmesugused tegevuskulud	-26 669	-21 942
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 436	-35 532
Muud ärikulud	-11	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	23 472	13 428
Intressitulud	9	7
Intressikulud	-255	0
Muud finantstulud ja -kulud	75 000	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 226	13 435
Tulumaks	-1 313	-613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 913	12 822

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	23 472	13 428
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	35 436	35 532
Kokku korrigeerimised	35 436	35 532
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-45 537	17 067
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 837	3 174
Kokku rahavood äritegevusest	11 534	69 201
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-22 450
Laekunud intressid	9	6
Laekunud dividendid	75 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	75 009	-22 444
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-255	0
Makstud dividendid	-75 000	-38 400
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 313	-2 713
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-76 568	-41 113
Kokku rahavood	9 975	5 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	95 030	89 386
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 975	5 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	105 005	95 030

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	25 565	2 556	1 120 378	1 148 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 822	12 822
Väljakuulutatud dividendid			-40 500	-40 500
31.12.2021	25 565	2 556	1 092 700	1 120 821
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 31.12.2021				1 624 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)			96 913	96 913
Väljakuulutatud dividendid			-75 000	-75 000
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2022	25 565	2 556	1 114 614	1 142 735

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.07.2023

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus (registrikood: 10425404) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PROMM	Juhatuse liige	14.07.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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 lahknep oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset 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 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 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 275

Tehnika tn 55, Tallinn, Harju maakond, 10136

14.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts J.P. Kinnisvaraarendus (registrikood: 10425404) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIIN SELI	Vandeaudiitor	14.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 792 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 226
Kokku	2 058 213
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 058 213
Kokku	2 058 213

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 792 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 226
Kokku	2 058 213
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 058 213
Kokku	2 058 213

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	314561	100.00%	Jah

Sidevahendid

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