

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Jalaka Kinnisvara OÜ

registrikood: 14391056

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 6

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Võlad tarnijatele	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Intressitulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

Ettevõttele kuulub Tartu linnas ja selle lähiümbruses väga hea juurdepääsuga asukohtades kaks tootmistegevuseks või laomajanduseks sobilikku hoonestatud kinnistut:

Ringtee 6 kinnistu Tartu linnas

Tartu ühes elavamas Ropka - Ringtee äri- ja tööstuspiirkonnas ca 35 000 ruutmeetri suurusel kinnistul on välja ehitatud 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. Hooned on kogumahuks välja renditud osaühingule Tarmetec, mis kuulub Eesti juhtivasse METEC tööstusettevõtete gruppi.

2024.aastal plaanib ettevõtte renoveerida büroohoone Jalaka tänava poolse fassaadi.

Tehno tee 8 kinnistu Tõrvandis

Ringtee kinnistust ca 4 km kaugusel vahetult Tartu - Luhamaa maantee ääres kuulub ettevõttele kaks kõrvuti asetsevat kinnistut kogupindalaga 27 000 ruutmeetrit. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kinnistu pindalast võimalik hoonestada ca 15 000 ruutmeetrit, maksimaalse ehituskõrgusega 8 meetrit.

2023.aasta lõpuks valmis kinnistul 5 400 ruutmeetri suuruse ehitusaluse pinnaga (renditavat pinda kokku ca 6 200 ruutmeetrit) tootmis- ja büroohoone, millest ca 50% on täielikult valmis ehitatud ja ülejäänud 50% nii-öelda külma karbi (soojustatud) staadiumis. Hoone on projekteeritud nii, et pindasid on võimalik ilma ümberehituseta välja rentida kahele tööstus- või kaubandusettevõttele, kusjuures mõlemale on võimalik kasutada anda ca 2 500 ruutmeetrit lao- ja tootmispinda ning vastavalt vajadusele ka büroo- ja sotsiaalpindu. Ruumide plaan on selline, et ettevõtted saavad oma renditavatel pindadel teineteisest sõltumatult tegutseda.

Aastaruande koostamise hetkeks on valmis ehitatud pinnad 5-aastase tähtajalise lepinguga välja üüritud osaühingule Metec CNC ja alates 2024.aasta 2 kvartalist renditakse veel välja ehitamata pinnad osaliselt välja laona kasutamiseks osaühingule Tarmetec. Kõikide pindade lõpuni välja ehitamise ja rendile andmise aeg sõltub majandus - poliitilistest arengutest ja rentnike vajadusest, kuid võib aset leida juba käesoleva aasta 4. kvartalis. Ehitis on sellises staadiumis, kus selle lõplik väljaehitamine koos sellele eelneva hankeprotsessi läbiviimisega ei tohiks võtta aega rohkem kui 3 kuud.

Seminari- ja puhkekompleks Sangastes

2023.aastal alustas ettevõtte ka arendustöid Sangastes hoonetekompleksi ehitusel, mida on tulevikus kavas kasutada ja välja rentida erinevatele organisatsioonidele seminaride, koolituspäevade vms korraldamiseks. Kompleksi on plaanitud seminaride korraldamise võimalus kuni 30 osalejale koos sinna juurde kuuluvate majutus-, toitlustus- ja olmevõimalustega. Kompleksi lõplik valmimine jääb 2025.aastasse.

Finantssuhtarvud

		31.12.2023	31.12.2022
Ärirentaablus	= ärikasum / müügitulu	49,84%	27,25%
Puhasrentaablus	= puhaskasum / müügitulu	40,99%	25,98%
Omakapitali rentaablus	= puhaskasum / omakapital	15,48%	15,30%
Võlakordaja	= kohustised / kogupassiva	0,64	0,42
Likviidsuskordaja	= (käibevara - kauba- ja tootmisvarud) / lühiajalised kohustised	0,13	2,73

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 636	1 242	2
Nõuded ja ettemaksed	730 509	1 703 857	3
Kokku käibevarad	744 145	1 705 099	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 420 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	10 306 098	4 921 090	5
Kokku põhivarad	11 726 098	4 921 090	
Kokku varad	12 470 243	6 626 189	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 215 050	466 169	7
Võlad ja ettemaksed	732 732	159 433	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 947 782	625 602	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 037 614	2 160 195	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 037 614	2 160 195	
Kokku kohustised	7 985 396	2 785 797	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 640	3 640	11
Ülekurss	1 547	1 547	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 835 205	3 289 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 455	545 772	
Kokku omakapital	4 484 847	3 840 392	
Kokku kohustised ja omakapital	12 470 243	6 626 189	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 572 385	2 100 763	12
Muud äritulud	450	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-481 701	-1 088 001	13
Mitmesugused tegevuskulud	-69 779	-50 740	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-237 562	-389 656	5
Muud ärikulud	-112	0	
Ärikasum (kahjum)	783 681	572 366	
Intressitulud	42 071	24 579	16
Intressikulud	-181 297	-51 173	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	644 455	545 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 455	545 772	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	783 681	572 366	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	237 562	389 656	5
Kokku korrigeerimised	237 562	389 656	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 941	-39 454	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	551 599	16 671	
Makstud intressid	-159 597	-49 123	
Kokku rahavood äritegevusest	1 396 304	890 116	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 622 570	-385 069	5
Antud laenud	-450 000	0	3,17
Laekunud intressid	62 360	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 010 210	-385 069	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 829 810	0	7,17
Saadud laenude tagasimaksed	-203 510	-529 521	7,17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 626 300	-529 521	
Kokku rahavood	12 394	-24 474	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 242	25 716	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 394	-24 474	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 636	1 242	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	644 455	644 455
31.12.2023	3 640	1 547	4 479 660	4 484 847

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jalaka Kinnisvara 2023.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 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 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	13 636	1 242
Kokku raha	13 636	1 242

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	943	943	0	
Ostjatelt laekumata arved	943	943	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 047 363	627 363	1 420 000	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	96 917	96 917	0	4
Muud nõuded	3 427	3 427	0	
Intressinõuded	3 427	3 427	0	
Ettemaksed	1 859	1 859	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 859	1 859	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 150 509	730 509	1 420 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 768	2 768	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 768	2 768	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 700 071	1 700 071	0	17
Muud nõuded	18	18	0	
Intressinõuded	18	18	0	
Ettemaksed	1 000	1 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 000	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 703 857	1 703 857	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	96 917	16 915
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	96 917	16 915

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	48 801	5 573 769	5 622 570
Amortisatsioonikulu	0	-237 562	0	-237 562
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 008 890	9 806 317	6 038 430	16 853 637
Akumuleeritud kulum	0	-6 547 539	0	-6 547 539
Jääkmaksumus	1 008 890	3 258 778	6 038 430	10 306 098

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 572 385	2 100 763
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	482 645	1 093 915

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). Ülenurme Tehnopargi ja Sangaste Villaveski kinnistutel on 2022.-2023.aastal käinud ehitustegevus, mis jätkub veel ka 2024.aastal. Ehituse maksumus on aruandeaasta lõpu seisuga kajastatud lõpetamata projektidena.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 572 385	2 100 763	5

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 287 317	1 055 998	
1-5 aasta jooksul	5 144 208	2 735 964	
Üle 5 aasta	4 783 560	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 197 330	3 560 759	5
Kokku	8 197 330	3 560 759	

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. 2024.aasta alguses valminud uus tehasehoone Ülenurme Tehnopargi kinnistul (Tõrvandis, Tehno tee 8) antakse rendile konsolideerimisgrupi siseselt.

Kogu oma äritegevuse on Tõrvandi uude hoonesse juba üle viinud OÜ Metec CNC.

OÜ Tarmetec hakkab Tõrvandis valminud tootmispinda esialgu kasutama varude ladustamiseks.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	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)	5 066 860	5 066 860			17
Lühiajalised laenud kokku	5 066 860	5 066 860			17
Pikaajalised laenud					
SEB Pank AS - leping 2021017727	2 185 804	148 190	2 037 614	0	
Pikaajalised laenud kokku	2 185 804	148 190	2 037 614	0	
Laenukohustised kokku	7 252 664	5 215 050	2 037 614	0	

	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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	169 208	169 208
Ehitised	3 205 887	3 391 551
Kokku	3 375 095	3 560 759

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.

Alates 2023.aastast on kontsernikontoga seotud SEB Pank AS arvelduslaenuleping laenulimiidiga 3 500 000 EUR. Vastavalt lepingule vastutavad kontsernikonto liikmed Pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Aruandeaasta lõpu seisuga ei ole kontsernikonto liikmed Panga poolt avatud arvelduslaenulimiiti kasutusele võtnud.

Et tagada OÜ Jalaka Kinnisvara laenulepingust ja kontserni arvelduslaenulepingust 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.

Et tagada kontserni arvelduslaenulepingust tulenevate kohustiste täitmist AS SEB Pank ees, on seatud kommertspandid OÜ Tarmetec varadele järgmiselt:

I kuni IV järjekohale seatud kommertspandid vallasvarale pandisummas kokku 1 599 567 EUR AS SEB Pank kasuks.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	705 007	705 007	9
Võlad seotud osapooltele	21 630	21 630	17
Muud võlad	6 095	6 095	
Intressivõlad	6 090	6 090	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku võlad ja ettemaksed	732 732	732 732	
	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	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad konsolideerimisgruppi mitte kuuluvatele ettevõtetele	705 007	137 209
Võlad konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	1 406	690
Kokku võlad tarnijatele	706 413	137 899

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 583 728	3 068 164
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	895 932	767 041
Kokku tingimuslikud kohustised	4 479 660	3 835 205

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 572 385	2 100 763
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 572 385	2 100 763
Kokku müügitulu	1 572 385	2 100 763
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 089 740	1 006 848
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	482 645	1 093 915
Muud		
Kokku müügitulu	1 572 385	2 100 763

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

	2023	2022
Energia	449 056	1 055 898
Elektrienergia	289 085	847 774
Soojusenergia	106 432	85 334
Kütus	53 539	122 790
Veevarustusteenused	22 458	21 480
Alltöövõtutööd	10 187	9 973
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	0	650
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	481 701	1 088 001

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	57 514	41 926
Telekommunikatsioonikulud	2 244	2 244
Kindlustus-, auditeerimis- ja õiguskaitsekulud	5 340	4 391
Pangateenused	4 681	2 179
Kokku mitmesugused tegevuskulud	69 779	50 740

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	107 637	45 369	
Intressikulu konsolideerimisgrupi ettevõtete vahel vabade vahendite laenamisest (kontsernikonto kaudu)	70 189	5 804	17
Muud intressikulud	3 471	0	
Kokku intressikulud	181 297	51 173	

Lisa 16 Intressitulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	42 071	24 579	17
Kokku intressitulud	42 071	24 579	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	176 482	255 492	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	450 881	1 444 579	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	627 363	1 700 071	3
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 066 860	237 050	7
Kokku laenukohustised	5 066 860	237 050	7
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 630	1 027	8
Kokku võlad ja ettemaksed	21 630	1 027	8

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 420 000	0	3,16
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 420 000	0	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
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	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	450 000	0	1 870 000	42 071	3,16
Kokku antud laenud	1 420 000	450 000	0	1 870 000	42 071	3,16

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	237 050	4 829 810	0	5 066 860	70 189	7,15
Kokku laenukohustised	237 050	4 829 810	0	5 066 860	70 189	7,15

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 564 430	2 088 368
Kokku müüdnud	1 564 430	2 088 368

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 195	6 950
Kokku ostetud	10 195	6 950

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.

Kontsernikontoga on seotud SEB Pank AS arvelduslaenuleping limiidiga 3 500 000 EUR. Vastavalt lepingule vastutavad kontsernikonto liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Jalaka Kinnisvara OÜ on andnud laenu summas 1 420 000 EUR osaühingule Fortuuna Maja (tagasimakse tähtaeg 31.12.2025) ja summas 450 000 EUR osaühingule Fortuuna 27/29 (tagasimakse tähtaeg 30.06.2024).

Intressitulu antud laenudelt teenis OÜ Jalaka Kinnisvara aruandeaastal 42 071 EUR (sh 35 500 EUR osaühingult Fortuuna Maja ja 6 571 EUR osaühingult Fortuuna 27/29).

Osaühingule Fortuuna 27/29 antud laenu ja sellega seotud kõrvalnõuete tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistul Fortuuna 27, Tartu linnas asuvatele korteriomanditele OÜ Jalaka Kinnisvara kasuks hüpoteegisummaga 1 800 000 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2024

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LEPP	Juhatuse liige	14.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jalaka Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Jalaka Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte 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 märkimisväärset kahtlust 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

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

14.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	14.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 835 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 455
Kokku	4 479 660
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 479 660
Kokku	4 479 660

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 835 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 455
Kokku	4 479 660
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 479 660
Kokku	4 479 660

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1089740	69.30%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	482645	30.70%	Ei