

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Jalaka Kinnisvara OÜ

registrikood: 14391056

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ringtee tn 6
postisihthnumber: 51013

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad tarnijatele	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Intressikulud	17
Lisa 18 Intressitulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

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 m² suurusel kinnistul on välja ehitatud 19 900 m² 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 kogumahus välja renditud osaühingule Tarmetec, mis kuulub Eesti juhtivasse METEC tööstusettevõtete gruppi.

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 m². Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kinnistu pindalast võimalik hoonestada ca 15 000 m², maksimaalse ehituskõrgusega 8 meetrit.

2023.aasta lõpuks valmis kinnistul 5 400 m² suuruse ehitusaluse pinnaga (renditavat pinda kokku ca 6 200 m²) tootmis- ja büroohoone, millest ca 50% oli täielikult valmis ehitatud ja ülejäänud 50% nii-öelda „külma karbi“ (soojustatud) staadiumis. Hoone on projekteeritud nii, et pindasid on võimalik ilma ümberehituseta rentida kahele tööstus- või kaubandusettevõttele, kusjuures mõlemale on võimalik kasutada anda ca 2 500 m² lao- ja tootmispinda ning vastavalt vajadusele ka büroo- ja sotsiaalpindu. Ruumide plaan on selline, et ettevõtted saavad oma renditavatel pindadel teineteisest sõltumatult tegutseda.

Aruandeaastal ehitati kõik hoone tootmispinnad ja suurem osa kontoripindadest lõpuni välja ning lisaks olemasolevale rentnikule alustas seal tootmistegevusega ka OÜ Tarmetec. 2025.aasta 1.pooles jätkuvad siseviimistlustööd veel hoonetekompleksi büroo-osa esimesel korrusel (ca 300 m²).

Ainsana ei ole aruande koostamise hetkeks võetud vastu lõpliku otsust büroo-osa teisel korrusel paikneva ca 500 m² suuruse kontoripinna kasutuselevõtu osas, milline jääb seetõttu vähemalt kogu 2025.aastaks nii-öelda „sooja karbi“ staadiumisse.

Seminari- ja puhkekompleks Sangastes

2024.aastal jätkus projektijärgne arendustegevus ka 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

		31.12.2024	31.12.2023
Ärirentaablus	= ärikasum / müügitulu	44,31%	49,84%
Puhasrentaablus	= puhaskasum / müügitulu	34,30%	40,99%
Omakapitali rentaablus	= puhaskasum / omakapital	13,14%	15,48%
Võlakordaja	= kohustised / kogupassiva	0,66	0,64
Likviidsuskordaja	= (käibevara - kauba- ja tootmisvarud) / lühiajalised kohustised	0,21	0,13

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 388	13 636	2
Nõuded ja ettemaksed	1 635 248	730 509	3
Varud	45 500	0	4
Kokku käibevarad	1 715 136	744 145	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 420 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	13 102 856	10 306 098	6
Materiaalsed põhivarad	40 534	0	7
Kokku põhivarad	13 143 390	11 726 098	
Kokku varad	14 858 526	12 470 243	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 583 789	5 215 050	9
Võlad ja ettemaksed	269 741	732 732	10
Kokku lühiajalised kohustised	7 853 530	5 947 782	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 889 424	2 037 614	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 889 424	2 037 614	
Kokku kohustised	9 742 954	7 985 396	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 640	3 640	13
Ülekurss	1 547	1 547	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 479 660	3 835 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 725	644 455	
Kokku omakapital	5 115 572	4 484 847	
Kokku kohustised ja omakapital	14 858 526	12 470 243	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 838 702	1 572 385	14
Muud äritulud	1 054	450	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	45 500	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-505 995	-481 701	15
Mitmesugused tegevuskulud	-95 483	-69 779	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-434 565	-237 562	6,7
Muud ärikulud	-34 500	-112	
Ärikasum (kahjum)	814 713	783 681	
Intressitulud	81 722	42 071	18
Intressikulud	-265 710	-181 297	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	630 725	644 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 725	644 455	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	814 713	783 681	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	434 565	237 562	6,7
Kokku korrigeerimised	434 565	237 562	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	65 183	-16 941	
Varude muutus	-45 500	0	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-457 918	551 599	
Makstud intressid	-270 783	-159 597	
Kokku rahavood äritegevusest	540 260	1 396 304	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-42 466	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 229 391	-5 622 570	6
Antud laenud	-1 050 000	-450 000	3,19
Antud laenude tagasimaksed	1 500 000	0	3,19
Laekunud intressid	81 800	62 360	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 740 057	-6 010 210	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 368 739	4 829 810	9,19
Saadud laenude tagasimaksed	-148 190	-203 510	9,19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 220 549	4 626 300	
Kokku rahavood	20 752	12 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 636	1 242	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 752	12 394	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 388	13 636	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	630 725	630 725
31.12.2024	3 640	1 547	5 110 385	5 115 572

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jalaka Kinnisvara 2024.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 vähendamisenä.

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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

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 arvestatakse 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 müügiikulud), 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Arvutustehnika 3 aastat

Majapidamistehnika 10 aastat

Mööbel ja inventar 10 aastat

Rendid

Rendilepingud kajastatakse aruandes kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest.

Kasutusrendimaksed 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 kuuluvas 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 (alates 01.01.2025 22/78) 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	34 388	13 636
Kokku raha	34 388	13 636

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	857	857	0	
Ostjatelt laekumata arved	857	857	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 619 141	1 619 141	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 017	9 017	0	5
Muud nõuded	4 230	4 230	0	
Intressinõuded	4 230	4 230	0	
Ettemaksed	2 003	2 003	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 003	2 003	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 635 248	1 635 248	0	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	96 917	96 917	0	5
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Valmistoodang	45 500	0
Kokku varud	45 500	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	9 017	96 917
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 017	96 917

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	432 537	2 796 854	3 229 391
Amortisatsioonikulu	0	-432 633	0	-432 633
Ümberliigitamised	0	4 338 167	-4 338 167	0
31.12.2024				
Soetusmaksumus	1 008 890	14 577 021	4 497 117	20 083 028
Akumuleeritud kulum	0	-6 980 172	0	-6 980 172
Jääkmaksumus	1 008 890	7 596 849	4 497 117	13 102 856

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 811 334	1 572 385
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	477 416	482 645

Kinnisvarainvesteeringuna on aruandes kajastatud kinnistud koos tootmishoonetega Tartus (Ringtee 6) ja Tartumaal Ülenurme Tehnopargis (Tõrvandi, Tehno tee 8) ning Sangaste Villaveski kinnistud Valgamaal Otepää vallas. Ülenurme Tehnopargi ja Sangaste Villaveski kinnistutel on käimas ehitustegevus, mis jätkub veel ka 2025.aasta alguses. Poolelioleva ehituse maksumus on aruandeaasta lõpu seisuga kajastatud lõpetamata projektidena.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	42 466	42 466
Muud ostud ja parendused	42 466	42 466
Amortisatsioonikulu	-1 932	-1 932
31.12.2024		
Soetusmaksumus	42 466	42 466
Akumuleeritud kulum	-1 932	-1 932
Jääkmaksumus	40 534	40 534

Lisa 8 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 811 334	1 572 385	6
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 549 428	1 287 317	
1-5 aasta jooksul	6 192 528	5 144 208	
Üle 5 aasta	4 644 396	4 783 560	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 717 389	8 197 330	6
Kokku	8 717 389	8 197 330	

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

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

Kogu oma äritegevuse viis 2024.aastast Tõrvandi uude hoonesse üle OÜ Metec CNC.

OÜ Tarmetec kasutas Tõrvandi tootmispinda 2024.aastal varude ladustamiseks. 2025.aasta alguses pärast juurdeehituse kasutuselevõttu viidi Tõrvandisse üle ka üks tootmisosakond, mis seni tegutses Ringtee tänava tootmiskompleksis.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	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)	7 435 599	7 435 599			19
Lühiajalised laenud kokku	7 435 599	7 435 599			19
Pikaajalised laenud					
SEB Pank AS - leping 2021017727	2 037 614	148 190	1 889 424	0	
Pikaajalised laenud kokku	2 037 614	148 190	1 889 424	0	
Laenukohustised kokku	9 473 213	7 583 789	1 889 424	0	

	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			19
Lühiajalised laenud kokku	5 066 860	5 066 860			19
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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	169 208	169 208
Ehitised	3 070 539	3 205 887
Kokku	3 239 747	3 375 095

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 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	247 663	247 663	11
Võlad seotud osapooltele	17 727	17 727	19
Muud võlad	4 351	4 351	
Intressivõlad	4 211	4 211	
Muud viitvõlad	140	140	
Kokku võlad ja ettemaksed	269 741	269 741	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	705 007	705 007	11
Võlad seotud osapooltele	21 630	21 630	19
Muud võlad	6 095	6 095	
Intressivõlad	6 090	6 090	
Muud viitvõlad	5	5	
Kokku võlad ja ettemaksed	732 732	732 732	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad konsolideerimisgruppi mitte kuuluvatele ettevõtetele	247 663	705 007
Võlad konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	697	1 406
Kokku võlad tarnijatele	248 360	706 413

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 986 100	3 583 728
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 124 285	895 932
Kokku tingimuslikud kohustised	5 110 385	4 479 660

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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 14 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 838 702	1 572 385
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 838 702	1 572 385
Kokku müügitulu	1 838 702	1 572 385
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 333 918	1 089 740
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	477 416	482 645
Muud	27 368	0
Kokku müügitulu	1 838 702	1 572 385

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023
Energia	428 940	449 056
Elektrienergia	282 570	289 085
Soojusenergia	78 855	106 432
Kütus	67 515	53 539
Veevarustusteenused	19 813	22 458
Alltöövõtutööd	40 211	10 187
Transpordikulud	40	0
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	15 999	0
Muud	992	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	505 995	481 701

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	83 698	57 514
Telekommunikatsioonikulud	2 877	2 244
Kindlustus-, auditeerimis- ja õiguskaitsekulud	8 215	5 340
Pangateenused	693	4 681
Kokku mitmesugused tegevuskulud	95 483	69 779

Lisa 17 Intressikulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	111 619	107 637	
Intressikulu konsolideerimisgrupi ettevõtete vahel vabade vahendite laenamisest (kontsernikonto kaudu)	141 637	70 189	19
Muud intressikulud	12 454	3 471	
Kokku intressikulud	265 710	181 297	

Lisa 18 Intressitulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	81 722	42 071	19
Kokku intressitulud	81 722	42 071	

Lisa 19 Seotud osapooled
(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	199 141	176 482	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 420 000	450 881	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 619 141	627 363	3
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 435 599	5 066 860	9
Kokku laenukohustised	7 435 599	5 066 860	9
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 727	21 630	10
Kokku võlad ja ettemaksed	17 727	21 630	10

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 420 000	3,18
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 420 000	3,18

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	3,18
Kokku antud laenud	1 420 000	450 000	0	1 870 000	42 071	3,18
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 870 000	1 050 000	1 500 000	1 420 000	81 722	3,18
Kokku antud laenud	1 870 000	1 050 000	1 500 000	1 420 000	81 722	3,18

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	9,17
Kokku laenukohustised	237 050	4 829 810	0	5 066 860	70 189	9,17

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 066 860	2 368 739	0	7 435 599	141 637	9,17
Kokku laenukohustised	5 066 860	2 368 739	0	7 435 599	141 637	9,17

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 830 935	1 564 430
Kokku müüdnud	1 830 935	1 564 430

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 133	10 195
Kokku ostetud	7 133	10 195

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).

Osaühingule Fortuuna 27/29 antud lühiajaline laen summas 1 500 000 EUR maksti aruandeaastal täies mahus tagasi.

Intressitulu antud laenudelt teenis OÜ Jalaka Kinnisvara aruandeaastal 81 722 EUR (sh 38 340 EUR osaühingult Fortuuna Maja ja 43 382 EUR osaühingult Fortuuna 27/29).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2025

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LEPP	Juhatuse liige	06.03.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

06.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Jalaka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14391056) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	06.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 479 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 725
Kokku	5 110 385

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 479 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 725
Kokku	5 110 385

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1333918	72.55%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	477416	25.96%	Ei