

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2023**

**ärinimi:** Osaühing Jäärak

**registrikood: 10029157**

tänava/talu nimi, Jussikalda tn 9  
maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 13628

**telefon: +372 6237740, +372 5017119**

**e-posti aadress:** jaan@jaarak.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud                  | 8  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad                    | 9  |
| Lisa 4 Müügitulu                                 | 9  |
| Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 10 |
| Lisa 6 Üldhalduskulud                            | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                               | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                          | 10 |
| Aruande allkirjad                                | 12 |

## Tegevusaruanne

Osaühingu Jäärak põhitegevuseks on kujunenud oma kinnisvara üürileandmine. Selle teenuse osatähtsus on aasta-aastalt suurenenud. Müügitulu üldsummas on jäänud viimaste aastate jooksul samasse suurusjärku: 2023.aastal 58 913 eurot ning 2022.aastal oli vastav näitaja 58 437 eurot. Vähenenud on mootorsõidukite hoolduse ja remondi osakaal.

2023.aasta teisel poolel oleme uue teenusena hakanud pakkuma põllumajandusmaa hooldust (müügitulu 14 516 eurot). Selleks soetasime olemasolevale traktorile lisavarustusena juurde laaduri, lumesaha, mullafreesi ning purustusniiduki.

2023.aastal suurendasime osakapitali 4 500 euronit. Osaühingul Jäärak on nüüdseks kaks osanikku.

OÜ Jäärak on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 5 159          | 3 433          |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>6 643</b>   | <b>4 733</b>   |
| Nõuded ostjate vastu                         | 3 042          | 4 262          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 3 601          | 471            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>11 802</b>  | <b>8 166</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 158 707        | 160 616        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 133 961        | 111 585        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>292 668</b> | <b>272 201</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>304 470</b> | <b>280 367</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>3 845</b>   | <b>5 827</b>   |
| Võlad tarnijatele                            | 2 563          | 4 243          |
| Võlad töövõtjatele                           | 760            | 1 020          |
| Maksuvõlad                                   | 434            | 267            |
| Muud võlad                                   | 88             | 297            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 845</b>   | <b>5 827</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>136 485</b> | <b>96 485</b>  |
| Muud võlad                                   | 136 485        | 96 485         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>136 485</b> | <b>96 485</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>140 330</b> | <b>102 312</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 4 500          | 2 500          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 8 532          | 8 532          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 167 023        | 172 745        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -15 915        | -5 722         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>164 140</b> | <b>178 055</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>304 470</b> | <b>280 367</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 58 913         | 58 437        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -66 056        | -56 933       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>-7 143</b>  | <b>1 504</b>  |
| Üldhalduskulud                              | -8 772         | -7 226        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-15 915</b> | <b>-5 722</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-15 915</b> | <b>-5 722</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-15 915</b> | <b>-5 722</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing Jäärak 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.2

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuses. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.h. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 1% aastas.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 650 eurot

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi     | Kasulik eluiga |
|-------------------------|----------------|
| Ehitised                | 100            |
| Muud masinad ja seadmed | 6,7            |
| Transpordivahendid      | 5              |

### Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule ja põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Kohustuslik reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

**Kulud**

Kõik kulud on kajastatud tekkepõhiselt.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. 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.

**Seotud osapooled**

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |       |          |         |
|------------------------|-------|----------|---------|
|                        |       |          | Kokku   |
|                        | Maa   | Ehitised |         |
| <b>31.12.2021</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 061 | 190 848  | 196 909 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -34 385  | -34 385 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 061 | 156 463  | 162 524 |
|                        |       |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |       | -1 908   | -1 908  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2022</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 061 | 190 848  | 196 909 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -36 293  | -36 293 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 061 | 154 555  | 160 616 |
|                        |       |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |       | -1 909   | -1 909  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2023</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 061 | 190 848  | 196 909 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -38 202  | -38 202 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 061 | 152 646  | 158 707 |

|                                                 | 2023   | 2022   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 29 886 | 32 913 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 582    | 582    |



## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |        |          |                    |                         |                    | Kokku   |
|--------------------------|--------|----------|--------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                          | Maa    | Ehitised |                    |                         | Masinad ja seadmed |         |
|                          |        |          | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2021               |        |          |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 14 526 | 126 214  | 1 600              | 27 856                  | 29 456             | 170 196 |
| Akumuleeritud kulum      |        | -30 166  | -293               | -25 852                 | -26 145            | -56 311 |
| Jääkmaksumus             | 14 526 | 96 048   | 1 307              | 2 004                   | 3 311              | 113 885 |
|                          |        |          |                    |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu      |        | -1 262   | -320               | -718                    | -1 038             | -2 300  |
|                          |        |          |                    |                         |                    |         |
| 31.12.2022               |        |          |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 14 526 | 126 214  | 1 600              | 27 856                  | 29 456             | 170 196 |
| Akumuleeritud kulum      |        | -31 428  | -613               | -26 570                 | -27 183            | -58 611 |
| Jääkmaksumus             | 14 526 | 94 786   | 987                | 1 286                   | 2 273              | 111 585 |
|                          |        |          |                    |                         |                    |         |
| Ostud ja parendused      |        |          |                    | 27 200                  | 27 200             | 27 200  |
| Muud ostud ja parendused |        |          |                    | 27 200                  | 27 200             | 27 200  |
| Amortisatsioonikulu      |        | -1 262   | -320               | -3 242                  | -3 562             | -4 824  |
|                          |        |          |                    |                         |                    |         |
| 31.12.2023               |        |          |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 14 526 | 126 214  | 1 600              | 55 056                  | 56 656             | 197 396 |
| Akumuleeritud kulum      |        | -32 690  | -933               | -29 812                 | -30 745            | -63 435 |
| Jääkmaksumus             | 14 526 | 93 524   | 667                | 25 244                  | 25 911             | 133 961 |

## Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |               |               |
| Eesti                                                | 58 913        | 58 437        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>58 913</b> | <b>58 437</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>58 913</b> | <b>58 437</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |               |               |
| Mootorsõidukite hooldus ja remont                    | 14 511        | 25 524        |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 29 886        | 32 913        |
| Põllumajandusmaa hooldus                             | 14 516        | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>58 913</b> | <b>58 437</b> |

## Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                        | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                                   | 15 552        | 13 528        |
| <b>Energia</b>                                         | <b>16 822</b> | <b>21 970</b> |
| Elektrienergia                                         | 12 425        | 16 738        |
| Kütus                                                  | 4 397         | 5 232         |
| Tööjõukulud                                            | 11 523        | 11 768        |
| Amortisatsioonikulu                                    | 6 413         | 3 889         |
| Maamaks                                                | 1 535         | 1 535         |
| Remondikulud                                           | 14 051        | 4 003         |
| Muud                                                   | 160           | 240           |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>66 056</b> | <b>56 933</b> |

## Lisa 6 Üldhalduskulud (eurodes)

|                                        | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Amortisatsioonikulu                    | 320          | 320          |
| Muud                                   | 4 557        | 3 198        |
| Sideteenused                           | 1 195        | 1 008        |
| Raamatupidamisteenused, tasud notarile | 2 700        | 2 700        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>            | <b>8 772</b> | <b>7 226</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                 | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 8 656         | 8 752         |
| Sotsiaalmaksud                                  | 2 867         | 3 016         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>11 523</b> | <b>11 768</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 0             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1             | 1             |

## Lisa 8 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed |            |            |

|                                                                                                                                  |           |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 88        | 297        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>88</b> | <b>297</b> |

| <b>PIKAAJALISED</b>                                                                                                              | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                   |                   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 136 485           | 96 485            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>136 485</b>    | <b>96 485</b>     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2024

Osaühing Jäärak (registrikood: 10029157) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JAAN JAAGO         | Juhatuse liige     | 03.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 167 023        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -15 915        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>151 108</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 167 023        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -15 915        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>151 108</b> |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 29886           | 50.73%      | Jah            |
| Taimekasvatuse abitegevused                          | 01611      | 14516           | 24.64%      | Ei             |
| Mootorsõidukite hooldus ja remont                    | 45201      | 14511           | 24.63%      | Ei             |