

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Jõgeva Haldus

registrikood: 10712612

tänavatalu nimi, Valge tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 53411140

e-posti aadress: jogevahaldus@gmail.com

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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Jõgeva Haldus OÜ on asutatud 30.11.2000.a. 2011.aastal sõlmis ettevõtte aktsiaseltsiga Riigi Kinnisvara hoonestusõiguse lepingu, mille alusel ehitati Jõgevale aadressil Suur tn.1 Jõgeva kohtu- ja politseihoone. Hoone valmis ja anti üürnikule üle 19.06.2012.aastal. Samade osapoolte vahel oli sõlmitud ka üürileping 10 aastaks, mille alusel Jõgeva Haldus üürib AS Riigi Kinnisvarale valminud hoonet välja.

7.02.2018.aastal OÜ Jõgeva Haldus osa oli SunWest OÜ poolt võõrandatud aktsiaseltsilt Merko Ehitus Võlaõigusliku müügilepingu alusel.

Seega OÜ Jõgeva Haldus on SunWest OÜ tütarettevõtte (100%) osakapitaliga 2 556 eurot.

OÜ Jõgeva Haldus põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus.

Üüritulude saadi 2022.a. 241 238 eurot (2021.a. - 282 669 eurot; 2020.a. - 267 033 eurot).

2022.aasta firmal tekkis kahjum 18 185 eurot, kuna seoses uue rendilepingu sõlmimisega, oli vaja teostada ventseadmete ja elektriseadmete remonttöid.

Töötajaid ei ole. Juhtkonnale ei ole arvestatud ega makstud tasu.

2023.a. plaanitakse edukalt jätkata firma tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	52 736	96 046
Nõuded ja ettemaksed	35 501	35 115
Kokku käibevarad	88 237	131 161
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	128 800	60 800
Kinnisvarainvesteeringud	1 305 381	1 443 993
Materiaalsed põhivarad	8 744	17 371
Kokku põhivarad	1 442 925	1 522 164
Kokku varad	1 531 162	1 653 325
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	64 392	59 686
Võlad ja ettemaksed	8 013	15 522
Kokku lühiajalised kohustised	72 405	75 208
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	772 513	873 688
Kokku pikaajalised kohustised	772 513	873 688
Kokku kohustised	844 918	948 896
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Muud reservid	240 000	240 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	461 617	422 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 185	38 777
Kokku omakapital	686 244	704 429
Kokku kohustised ja omakapital	1 531 162	1 653 325

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	241 238	282 669
Muud äritulud	525	1 389
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-67 016	-38 458
Mitmesugused tegevuskulud	-11 030	-1 980
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-147 239	-149 797
Muud ärikulud	-12 797	-32 731
Ärikasum (kahjum)	3 681	61 092
Intressitulud	1 357	2 255
Intressikulud	-23 223	-24 570
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 185	38 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 185	38 777

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jõgeva Haldus 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Varad ja kohustised on bilansis jagatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruanne on koostatud Eesti raamatupidamise seaduse skeem 1 kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskonto jääke.

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).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses [soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest].

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär leitakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Maad ei amortiseerita. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 5% aastas.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurost.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis 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. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik iga erineda muu samasuguse grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalse põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolud, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku iga. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Jõgeva Haldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütreid ja omanikud);
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- e) ettevõtteid, millel on OÜga Jõgeva Haldus ühine juhtimise võtmepersonal.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-1 189 753	-1 189 753
Jääkmaksumus	1 582 605	1 582 605
Amortisatsioonikulu	-138 612	-138 612
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-1 328 365	-1 328 365
Jääkmaksumus	1 443 993	1 443 993
Amortisatsioonikulu	-138 612	-138 612
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-1 466 977	-1 466 977
Jääkmaksumus	1 305 381	1 305 381

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	241 238	282 669
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 137	39 138

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	44 248	44 248
Akumuleeritud kulum	-26 877	-26 877
Jääkmaksumus	17 371	17 371
Amortisatsioonikulu	-8 627	-8 627
31.12.2022		
Soetusmaksumus	44 248	44 248
Akumuleeritud kulum	-35 504	-35 504
Jääkmaksumus	8 744	8 744

Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	836 905	64 392	392 263	380 250	6 kuud euribor +1,9%	EUR	18.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	836 905	64 392	392 263	380 250			
Laenukohustised kokku	836 905	64 392	392 263	380 250			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen 1	933 374	59 686	398 430	475 258	6 kuud euribor +1,9%	EUR	31.12.2029
Pikaajalised laenud kokku	933 374	59 686	398 430	475 258			
Laenukohustised kokku	933 374	59 686	398 430	475 258			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	1 305 381	1 443 993

Kokku	1 305 381	1 443 993
--------------	------------------	------------------

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	241 238	282 669
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	241 238	282 669
Kokku müügitulu	241 238	282 669
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalne tegevus	241 238	282 669
Kokku müügitulu	241 238	282 669

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-23 223	-24 570
Kokku intressikulud	-23 223	-24 570

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SunWest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	16 000	16 000
Sidusettevõtjad	112 800	44 800
Kokku laenukohustised	128 800	60 800

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Emaettevõtja	30 000	6 000	20 000	16 000
Sidusettevõtjad	69 300	289 500	314 000	44 800
Kokku antud laenud	99 300	295 500	334 000	60 800

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Emaettevõtja	16 000			16 000
Sidusettevõtjad	44 800	263 000	195 000	112 800
Kokku antud laenud	60 800	263 000	195 000	128 800

MÜÜDUD	2021	
	Kauba	
Sidusettevõtjad		25 582
Kokku müüdnud		25 582

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2023

OÜ Jõgeva Haldus (registrikood: 10712612) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIGO KARASK	Juhatuse liige	29.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	461 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 185
Kokku	443 432

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	461 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 185
Kokku	443 432

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	241238	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SunWest OÜ	14309669	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53411140
E-posti aadress	jogevahaldus@gmail.com