

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Jõgeva Haldus

registrikood: 10712612

tänava/talu nimi, Valge tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Intressikulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
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 2021.a. 282 669 eurot (2020.a. - 267 033 eurot; 2019.a. - 270 221 eurot).

2021.aasta puhaskasum oli 38 777 eurot (2020.a. - 26 453 eurot; 2019.a. - 82 144 eurot).

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

2022.a. plaanitakse edukalt jätkata firma tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	96 046	31 492
Nõuded ja ettemaksed	35 115	4 248
Kokku käibevarad	131 161	35 740
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	60 800	99 300
Kinnisvarainvesteeringud	1 443 993	1 582 605
Materiaalsed põhivarad	17 371	30 628
Kokku põhivarad	1 522 164	1 712 533
Kokku varad	1 653 325	1 748 273
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	59 686	140 657
Võlad ja ettemaksed	15 522	8 590
Kokku lühiajalised kohustised	75 208	149 247
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	873 688	933 374
Kokku pikaajalised kohustised	873 688	933 374
Kokku kohustised	948 896	1 082 621
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Muud reservid	240 000	240 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 840	396 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 777	26 453
Kokku omakapital	704 429	665 652
Kokku kohustised ja omakapital	1 653 325	1 748 273

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	282 669	267 033
Muud äritulud	1 389	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 458	-38 229
Mitmesugused tegevuskulud	-1 980	-3 212
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-149 797	-146 116
Muud ärikulud	-32 731	-25 000
Ärikasum (kahjum)	61 092	54 476
Intressitulud	2 255	5
Intressikulud	-24 570	-28 028
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 777	26 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 777	26 453

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jõgeva Haldus 2021. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 järgnevatel perioodides.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

Kasutusrendimaksud 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 õiglasel väärtusel. 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
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-1 051 141	-1 051 141
Jääkmaksumus	1 721 217	1 721 217
Amortisatsioonikulu	-138 612	-138 612
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	282 669	267 033
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 138	27 136

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	46 319	46 319
Akumuleeritud kulum	-8 187	-8 187
Jääkmaksumus	38 132	38 132
Amortisatsioonikulu	-7 504	-7 504
31.12.2020		
Soetusmaksumus	46 319	46 319
Akumuleeritud kulum	-15 691	-15 691
Jääkmaksumus	30 628	30 628
Amortisatsioonikulu	-11 186	-11 186
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 071	-2 071
31.12.2021		
Soetusmaksumus	44 248	44 248
Akumuleeritud kulum	-26 877	-26 877
Jääkmaksumus	17 371	17 371

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Muud materiaalsed põhivarad	3 186	0
Kokku	3 186	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 074 031	140 657	695 000	238 374	6 kuud euribor +1,9%	EUR	31.12.2029
Pikaajalised laenud kokku	1 074 031	140 657	695 000	238 374			
Laenukohustised kokku	1 074 031	140 657	695 000	238 374			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 443 993	1 582 605
Kokku	1 443 993	1 582 605

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	282 669	267 033
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	282 669	267 033
Kokku müügitulu	282 669	267 033
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalne tegevus	282 669	267 033
Kokku müügitulu	282 669	267 033

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-24 570	-28 028
Kokku intressikulud	-24 570	-28 028

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	16 000	30 000
Sidusettevõtjad	44 800	69 300
Kokku laenukohustised	60 800	99 300

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Emaettevõtja	0	70 000	40 000	30 000
Sidusettevõtjad	27 000	265 500	223 200	69 300
Kokku antud laenud	27 000	335 500	263 200	99 300

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

MÜÜDUD	2021	
	Kaubad	
Sidusettevõtjad		25 582
Kokku müüdid		25 582

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2022

OÜ Jõgeva Haldus (registrikood: 10712612) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIGO KARASK	Juhatuse liige	05.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 777
Kokku	461 617

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 777
Kokku	461 617

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	282669	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