

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Jõgeva Haldus

registrikood: 10712612

tänavatalu nimi, Valge tn 13
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 53411140

e-posti aadress: jorgevahaldus@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. 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 2020.a. 267 033 eurot (2019.a. - 270 221 eurot; 2018.a. - 259 242 eurot).

2020.aasta puhaskasum oli 26 453 eurot (2019.a. - 82 144 eurot; 2018.a. - 40 987 eurot).

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

2021.a. plaanitakse edukalt jätkata firma tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	31 492	42 479
Nõuded ja ettemaksed	4 248	29 952
Kokku käibevarad	35 740	72 431
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	99 300	27 000
Kinnisvarainvesteeringud	1 582 605	1 721 217
Materiaalsed põhivarad	30 628	38 132
Kokku põhivarad	1 712 533	1 786 349
Kokku varad	1 748 273	1 858 780
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	140 657	137 200
Võlad ja ettemaksed	8 590	8 350
Kokku lühiajalised kohustised	149 247	145 550
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	933 374	1 074 031
Kokku pikaajalised kohustised	933 374	1 074 031
Kokku kohustised	1 082 621	1 219 581
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Muud reservid	240 000	240 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	396 387	314 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 453	82 144
Kokku omakapital	665 652	639 199
Kokku kohustised ja omakapital	1 748 273	1 858 780

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	267 033	270 221
Muud äritulud	0	127 630
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 229	-35 379
Mitmesugused tegevuskulud	-3 212	-1 845
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-146 116	-156 177
Muud ärikulud	-25 000	-91 117
Ärikasum (kahjum)	54 476	113 333
Intressitulud	5	304
Intressikulud	-28 028	-31 493
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 453	82 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 453	82 144

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jõgeva Haldus 2019. 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
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-912 529	-912 529
Jääkmaksumus	1 859 829	1 859 829
Amortisatsioonikulu	-138 612	-138 612
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	267 033	270 221
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 136	18 956

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	84 826	84 826
Akumuleeritud kulum	-4 006	-4 006
Jääkmaksumus	80 820	80 820
Ostud ja parendused	45 293	45 293
Amortisatsioonikulu	-4 181	-4 181
Müügid (jääkmaksumuses)	-83 800	-83 800
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Muud materiaalsed põhivarad	0	4 300
Kokku	0	4 300

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 211 231	137 200	686 000	388 031	6 kuud euribor +1,9%	EUR	31.12.2029
Pikaajalised laenud kokku	1 211 231	137 200	686 000	388 031			
Laenukohustised kokku	1 211 231	137 200	686 000	388 031			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	1 582 605	1 721 217
Kokku	1 582 605	1 721 217

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	267 033	270 221
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	267 033	270 221
Kokku müügitulu	267 033	270 221
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalne tegevus	267 033	270 221
Kokku müügitulu	267 033	270 221

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-28 028	-31 493
Kokku intressikulud	-28 028	-31 493

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020
	Nõuded
Emaettevõtja	30 000
Sidusettevõtjad	69 300

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Emaettevõtja			
SunWest OÜ	70 000	40 000	EUR
Sidusettevõtjad			
SkyWest OÜ	260 000	223 200	EUR
SkyOne OÜ	5 500		

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja							
SunWest OÜ	20 000	20 000					EUR
Sidusettevõtjad							
SkyWest OÜ	74 000	47 000	59 500	59 500			EUR
Zvara Capital Partners OÜ			25 000	25 000	250	1%	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2021

OÜ Jõgeva Haldus (registrikood: 10712612) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIGO KARASK	Juhatuse liige	12.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	396 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 453
Kokku	422 840

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	396 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 453
Kokku	422 840

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	267033	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