

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing

registrikood: 10970998

tänava/talu nimi, Sepa 4
maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 20306

telefon: +372 3566130

faks: +372 3566115

e-posti aadress: feldman@eem.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ alustas oma majandustegevust 3.oktoobril 2003 aastal. Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ põhitegevusala on kinnisvara tehingud, pindade rendile andmine ja kinnisvara objektide hooldus.

2016. aastal osutati teenuseid summas 75191 eurot.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte prognoosi kohaselt kasvab järgmisel majandusaastal käibe ca 5% võrrelduna 2016. aastaga.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ 2016.a puhaskasum moodustas 20588 eurot.

2016. aastal maksti dividende summas 20000 euro.

2016. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatuse liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2016. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ aruandeperioodi töötajate arv oli 1. 2016 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 1010 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 934	26 771	2
Nõuded ja ettemaksed	8 363	699	3
Kokku käibevarad	27 297	27 470	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	137 944	131 960	
Kinnisvarainvesteeringud	228 199	236 078	6
Materiaalsed põhivarad	1 113	0	7
Kokku põhivarad	367 256	368 038	
Kokku varad	394 553	395 508	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 413	7 957	8
Kokku lühiajalised kohustised	6 413	7 957	
Kokku kohustised	6 413	7 957	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 514	48 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 588	76 576	
Kokku omakapital	388 140	387 551	
Kokku kohustised ja omakapital	394 553	395 508	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	75 191	127 212	9
Muud äritulud	77	7	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 113	-8 590	10
Mitmesugused tegevuskulud	-35 305	-23 658	11
Tööjõukulud	-4 202	-3 192	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 026	-7 879	6,7
Muud ärikulud	-20	-16	
Ärikasum (kahjum)	19 602	83 884	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 984	7 691	
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 588	91 576	
Tulumaks	-5 000	-15 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 588	76 576	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Joala Kinnisvara Hoolduse 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
 - (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
 - (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
 - (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).
- Finantskohustus on lepinguline kohustus:
- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
 - (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaperid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Muud pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses. Saadud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastast on järgmised:
- ehitised 3% aastast

- rajatised 10% aastas
- maa ei amortiseeru

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 640 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 3-5% aastas
- masinad ja seadmed 10% aastas
- arvutustehnika 20% aastas
- kontorimööbel 10% aastas
- transpordivahendid 20% aastas
- tööriistad ja inventar 25-30% aastas
- maa ei amortiseeru

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kulud

Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, käibe- ja põhivara allahindlus, põhivara kulum, valuutakursi muudatustest tingitud kahjum, kahjum põhivara müügist, aruandeperioodi intressid, viivised ja muud kulud.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende. Maksumääraks on 20/80 netodividendina väljamakstud summal.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

•eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	18 934	26 771
Kokku raha	18 934	26 771

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 363	8 363
Ostjatelt laekumata arved	8 363	8 363
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 363	8 363
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	699	699
Ostjatelt laekumata arved	699	699
Kokku nõuded ja ettemaksed	699	699

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 501
Käibemaks	956	1 812
Üksikisiku tulumaks	106	78
Sotsiaalmaks	233	132
Kohustuslik kogumispension	4	8
Töötuskindlustusmaksed	4	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 307	4 531

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11758384	Gloria Invest OÜ	Eesti	kinnisvara teh.pindale	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Gloria Invest OÜ	131 960	5 984	137 944
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	131 960	5 984	137 944

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	74 342	262 633	336 975
Akumuleeritud kulum		-93 018	-93 018
Jääkmaksumus	74 342	169 615	243 957
Amortisatsioonikulu		-7 879	-7 879
31.12.2015			
Soetusmaksumus	74 342	262 633	336 975
Akumuleeritud kulum		-100 897	-100 897
Jääkmaksumus	74 342	161 736	236 078
Amortisatsioonikulu		-7 879	-7 879
31.12.2016			
Soetusmaksumus	74 342	262 633	336 975
Akumuleeritud kulum		-108 776	-108 776
Jääkmaksumus	74 342	153 857	228 199

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 192	127 212
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 304	-24 964

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	1 260	1 260
Muud ostud ja parendused	1 260	1 260
Amortisatsioonikulu	-147	-147
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 260	1 260
Akumuleeritud kulum	-147	-147
Jääkmaksumus	1 113	1 113

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 042	4 042
Võlad töövõtjatele	799	799
Maksuvõlad	1 307	1 307
Muud võlad	265	265
Muud viitvõlad	265	265
Kokku võlad ja ettemaksed	6 413	6 413
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 693	2 693
Võlad töövõtjatele	466	466
Maksuvõlad	4 531	4 531
Muud võlad	267	267
Muud viitvõlad	267	267
Kokku võlad ja ettemaksed	7 957	7 957

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 191	127 212
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	75 191	127 212
Kokku müügitulu	75 191	127 212
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	75 191	127 212
Kokku müügitulu	75 191	127 212

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	7 539	7 936
Elektrienergia	3 819	4 733
Soojusenergia	3 720	3 203
Vesi	574	654
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 113	8 590

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	174	3
Riiklikud ja kohalikud maksud	572	195
Valvekulud	618	540
Raamatup. ja audiiti teenused	7 522	6 423
Notarikulud	0	0
Vara kindlustusmaksed	260	414
Tuletõrje kulud	0	0
PV remondi ja hoolduskulud	23 133	14 484
Detailplaneering	0	0
Korrashoin territooriumi	1 383	742
Muud	1 643	857
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 305	23 658

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	3 155	2 400
Sotsiaalmaksud	1 047	792
Kokku tööjõukulud	4 202	3 192
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ aruandeperioodi töötajate arv oli 1. 2016 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 1010 eurot. 2016. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatusel liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Modulvest Elamu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Seotud osapoolte vastu olevaid kohustuseid allahinnatud ei ole.

2016. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatusel liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatusel liikmele 2016. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2017

Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing (registrikood: 10970998) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN FELDMAN	Juhatuse liige	26.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 588
Kokku	126 102
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	10 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75191	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ MODULVEST ELAMU	10633812	Narva linn, Ida-Viru maakond, Eesti	63912 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566130
Faks	+372 3566115
E-posti aadress	feldman@eem.ee