

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: JaaPel Invest OÜ

registrikood: 11217748

tänava/talu nimi, Mälivere

maja ja korteri number:

küla: Mälivere küla

vald: Kohila vald

maakond: Rapla maakond

postisihnumber: 79801

telefon: +372 56692436

e-posti aadress: Jaan.pelmas@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressitulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

JaaPel Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvarahaldus ja kinnisvara arendamine.

2022. aastal lisandus elektrienergia müük Eesti Energia võrku. Müügitulu 199668 eurot teeniti kinnisvara üürile andmisest ja 12 637 eurot elektrienergia müügist.

2022. aastal olulisi investeeringuid kinnisvarategevusse ei tehtud.

Lähiaastatel plaanib JaaPel Invest OÜ jätkata tegevust kinnisvara arendamisel ja haldamisel.

2022.aastal oli ettevõttes üks töölepinguga töötaja. Töötasu maksti 6480 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	454 683	258 638	2
Nõuded ja ettemaksed	112 343	111 715	3
Kokku käibevarad	567 026	370 353	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	57 216	0	
Kinnisvarainvesteeringud	1 718 866	1 791 832	5
Materiaalsed põhivarad	56 631	61 548	6
Kokku põhivarad	1 832 713	1 853 380	
Kokku varad	2 399 739	2 223 733	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 425	9 438	8
Kokku lühiajalised kohustised	9 425	9 438	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 664 124	1 682 625	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 664 124	1 682 625	
Kokku kohustised	1 673 549	1 692 063	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	528 857	410 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 521	117 868	
Kokku omakapital	726 190	531 670	
Kokku kohustised ja omakapital	2 399 739	2 223 733	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	212 305	179 527	10
Muud äritulud	71 537	3 406	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 257	-11 003	11
Mitmesugused tegevuskulud	-65 529	-49 104	12
Tööjõukulud	-8 844	-8 844	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-81 083	-8 813	5,6
Ärikasum (kahjum)	119 129	105 169	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	55 286	0	
Intressitulud	20 106	12 678	
Muud finantstulud ja -kulud	0	21	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	194 521	117 868	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 521	117 868	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

JaaPel Invest OÜ 2022. aasta Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuste kohta.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Raha ja selle ekvivalente kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisena.

Osalist omandanud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real "Tütar-ettevõtete aktsiad või osad".

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäolistele nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetamismaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varade koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele 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.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena on käsitletud ettevõtte osanikke ja juhatuse liiget

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	299 623	94 405
Kassa	45	9 218
Hoiused	155 015	155 015
Kokku raha	454 683	258 638

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 609	11 609	
Ostjatelt laekumata arved	11 609	11 609	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	479	479	4
Laenunõuded	100 000	100 000	
Ettemaksed	255	255	
Tulevaste perioodide kulud	255	255	
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 343	112 343	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 484	11 484	
Ostjatelt laekumata arved	11 484	11 484	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	4
Laenunõuded	100 000	100 000	
Ettemaksed	231	231	
Tulevaste perioodide kulud	231	231	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 715	111 715	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	479		525
Üksikisiku tulumaks		4	4
Erisoodustuse tulumaks		1	
Sotsiaalmaks		193	193
Kohustuslik kogumispension		11	11
Töötuskindlustusmaksed		13	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	479	222	746

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 745 152
Ostud ja parendused	46 680
31.12.2021	1 791 832
Ostud ja parendused	950
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-73 916
31.12.2022	1 718 866

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	170 895	151 066
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 173	42 131

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	35 228	50 785	86 013	20 833	106 846
Akumuleeritud kulum	-35 228	-14 815	-50 043	-10 808	-60 851
Jääkmaksumus	0	35 970	35 970	10 025	45 995
Ostud ja parendused		23 200	23 200	1 166	24 366
Muud ostud ja parendused		23 200	23 200	1 166	24 366
Amortisatsioonikulu	0	-3 781	-3 781	-5 032	-8 813
31.12.2021					
Soetusmaksumus	35 228	73 985	109 213	21 999	131 212
Akumuleeritud kulum	-35 228	-18 596	-53 824	-15 840	-69 664
Jääkmaksumus	0	55 389	55 389	6 159	61 548
Ostud ja parendused		2 250	2 250		2 250
Amortisatsioonikulu		-5 234	-5 234	-1 933	-7 167
31.12.2022					
Soetusmaksumus	35 228	76 235	111 463	21 999	133 462
Akumuleeritud kulum	-35 228	-23 830	-59 058	-17 773	-76 831
Jääkmaksumus	0	52 405	52 405	4 226	56 631

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen omanikult	1 664 124			1 664 124	eur	2030
Pikaajalised laenud kokku	1 664 124			1 664 124		
Laenukohustised kokku	1 664 124			1 664 124		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen omanikult	1 682 625			1 682 625	eur	2030
Pikaajalised laenud kokku	1 682 625			1 682 625		
Laenukohustised kokku	1 682 625			1 682 625		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 837	5 837	
Võlad töövõtjatele	516	516	
Maksuvõlad	222	222	4
Saadud ettemaksed	2 850	2 850	
Muud saadud ettemaksed	2 850	2 850	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 425	9 425	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 456	5 456	
Võlad töövõtjatele	516	516	
Maksuvõlad	746	746	4
Saadud ettemaksed	2 720	2 720	
Muud saadud ettemaksed	2 720	2 720	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 438	9 438	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	212 305	179 527
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	212 305	179 527
Kokku müügitulu	212 305	179 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	199 668	174 936
Elektrienergia tootmine	12 637	4 591
Kokku müügitulu	212 305	179 527

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 257	11 003
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 257	11 003

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	28 981	22 476
Elektrienergia	20 549	15 953
Soojusenergia	3 375	3 042
Kütus	5 057	3 481
Veevarustusteenused	4 904	4 890
Mitmesugused bürookulud	20 923	13 924
Lähetuskulud	353	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 249	1 839
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	394	0
Jooksev remont	1 668	188
Sõidukite kulud	3 754	2 297
Muud	2 303	3 490
Kokku mitmesugused tegevuskulud	65 529	49 104

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	6 480	6 480
Sotsiaalmaksud	2 312	2 312
Pensionikulu	52	52
Kokku tööjõukulud	8 844	8 844
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	20 106	12 678
Kokku intressitulud	20 106	12 678

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 682 625	1 682 625
Kokku laenukohustised	1 682 625	1 682 625

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 000	28 000	0
Kokku antud laenud	28 000	28 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 642 625	40 000	1 682 625
Kokku laenukohustised	1 642 625	40 000	1 682 625

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 682 625	1 682 625
Kokku laenukohustised	1 682 625	1 682 625

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 480	6 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2023

JaaPel Invest OÜ (registrikood: 11217748) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN PELMAS	Juhatuse liige	24.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	528 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 521
Kokku	723 378

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	528 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 521
Kokku	723 378

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	199668	94.05%	Jah
Muu elektrienergia tootmine (sh biomassist)	35119	12637	5.95%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mari-Liis Pelmas-Gardin	47203030310	Harkujärve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	511 EUR (Lihtomand)
Jaan Pelmas	34710060339	Mälvivere küla, Kohila vald, Rapla maakond, Eesti	1534 EUR (Lihtomand)
Madli Pelmas	48603220329	Eesti	511 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56692436
E-posti aadress	Jaan.pelmas@mail.ee