

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Jõgeva Elamu Halduse OÜ

registrikood: 12397675

tänav nimi, B. Alveri tn 2a

maja number:

linn: Jõgeva linn

vald: Jõgeva vald

maakond: Jõgeva maakond

postisihtnumber: 48305

telefon: +372 7766930

e-posti aadress: elamu@jogevaelamu.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Alates asutamisest on Jõgeva Elamu Halduse OÜ (JEH) tegevuse eesmärgiks korteriühistutele, ärikinnisvara omanikele, kohalikele omavalitsustele, riigiasutustele ning eraisikutele kvaliteetsete kinnisvara korrashoiuteenuste pakkumine, et säilitada ja kasvatada kliendi kinnisvara väärtust.

JEH meeskonna pikaajalised kogemused võimaldavad pakkuda professionaalset kinnisvara haldus-, hooldus- ja heakorrateenust erinevatele sihtrühmadele nii Jõgevamaal kui ka teistes piirkondades, eelkõige Tartus, Tallinnas ja Harjumaal.

2023.aastal keskendus äriühing lisaks oma seniste klientidega sõlmitud lepingute tõrgeteta täitmisele uute, peamiselt korteriühistutest klientide leidmisele, kellele pakkuda asjatundlikku haldus-, hooldus- ja heakorrateenust.

2024.aastal jätkab äriühing kaasaegsete lahenduste väljaarendamist olemasolevate ja potentsiaalsete klientide kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilimise tagamiseks ja parendamiseks parimal võimalikul viisil.

Jõgeva Elamu Halduse OÜ on Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu liige. Äriühingus on välja töötatud ja rakendatud integreeritud kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteem.

Jõgeva Elamu Halduse OÜ-le on väljastatud sertifikaadid:

1. ISO 9001:2015 Kinnisvara hooldamine ja haldamine, haljastus- ja heakorratööd;
2. ISO 14001:2015 Kinnisvara hooldamine ja haldamine, haljastus- ja heakorratööd;
3. Kinnisvara Hoolduse **klassi sertifikaat;
4. Kinnisvara Halduse **klassi sertifikaat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	333 459	274 839	
Nõuded ja ettemaksed	49 495	56 276	2
Varud	1 361	1 553	
Kokku käibevarad	384 315	332 668	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	794	1 161	2
Kinnisvarainvesteeringud	167 500	73 600	4
Materiaalsed põhivarad	109 363	118 288	5
Immateriaalsed põhivarad	1 390	2 118	6
Kokku põhivarad	279 047	195 167	
Kokku varad	663 362	527 835	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	25 443	31 083	8
Kokku lühiajalised kohustised	25 443	31 083	
Kokku kohustised	25 443	31 083	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	3 964	3 964	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	490 288	430 584	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 167	59 704	
Kokku omakapital	637 919	496 752	
Kokku kohustised ja omakapital	663 362	527 835	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	454 096	514 194	9
Muud äritulud	96 368	793	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-124 329	-113 268	11
Mitmesugused tegevuskulud	-34 265	-35 922	12
Tööjõukulud	-244 197	-296 934	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 653	-8 214	
Muud ärikulud	-4	-320	
Ärikasum (kahjum)	138 016	60 329	
Intressitulud	3 903	0	
Intressikulud	-752	-425	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-200	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 167	59 704	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 167	59 704	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jõgeva Elamu Halduse OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

OÜ Jõgeva Elamu Halduse esitatud aruanne on lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastatakse bilansis raha kirjel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid seotud osapoolte vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasi müügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümber hindlusest".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. (Varad, mille kasulik töö iga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse väheväärtusliku varana ja kantakse kulusse. 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivara parendusena. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada

varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle eeldatavast kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-10 %
- Muud masinad ja seadmed 12-50 %
- Muu inventar ja IT seadmed -40 %

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja vara soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerumisel rakendatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalse põhivara amortisatsioonimäär:

- Firmaväärtus 10 %
- Tarkvara 20-33,33 %

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse 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 ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on kuni 24.03.2023 emaettevõtja Petromaks Holding OÜ ja juhatuse liige. Alates 25.03.2023 on seotud osapoolteks juhatuse liige.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	41 490	41 490		
Ostjatelt laekumata arved	41 499	41 499		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-9		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	90	90		3
Muud nõuded	1 978	1 978		
Intressinõuded	1 978	1 978		
Ettemaksed	5 817	5 023	794	
Tulevaste perioodide kulud	2 720	1 926	794	
Muud makstud ettemaksed	3 097	3 097		
Muud nõuded	914	914		
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 289	49 495	794	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	44 902	44 902		
Ostjatelt laekumata arved	44 911	44 911		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-9		
Nõuded seotud osapoolte vastu	574	574		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	117	117		3
Ettemaksed	5 344	4 183	1 161	
Tulevaste perioodide kulud	2 789	1 628	1 161	
Muud makstud ettemaksed	2 555	2 555		
Muud nõuded	6 500	6 500		
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 437	56 276	1 161	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 094		3 372
Üksikisiku tulumaks		2 771		3 528
Sotsiaalmaks		5 647		6 967
Kohustuslik kogumispension		148		220
Töötuskindlustusmaksed		438		525
Ettemaksukonto jääk	90		117	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	90	13 098	117	14 612

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	73 600
31.12.2022	73 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	93 900
31.12.2023	167 500

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 753	9 473
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 158	4 157

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2021								
Soetusmaksumus	6 933	136 602	15 240	1 004	12 170	28 414	191	172 140
Akumuleeritud kulum		-36 485	-12 978	-1 004	-7 740	-21 722	-191	-58 398
Jääkmaksumus	6 933	100 117	2 262	0	4 430	6 692	0	113 742
Ostud ja parendused			11 550		704	12 254		12 254
Muud ostud ja parendused			11 550		704	12 254		12 254
Amortisatsioonikulu		-4 098	-2 158		-1 452	-3 610		-7 708
31.12.2022								
Soetusmaksumus	6 933	136 602	18 997	1 004	12 874	32 875	191	176 601
Akumuleeritud kulum		-40 583	-7 343	-1 004	-9 192	-17 539	-191	-58 313
Jääkmaksumus	6 933	96 019	11 654	0	3 682	15 336	0	118 288
Amortisatsioonikulu		-4 099	-3 327		-1 499	-4 826		-8 925
31.12.2023								
Soetusmaksumus	6 933	136 602	18 578	1 004	12 874	32 456	191	176 182
Akumuleeritud kulum	0	-44 682	-10 251	-1 004	-10 691	-21 946	-191	-66 819
Jääkmaksumus	6 933	91 920	8 327	0	2 183	10 510	0	109 363

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed		792
Transpordivahendid		375
Muud masinad ja seadmed		417
Kokku		792

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	4 464	1 661	6 125
Akumuleeritud kulum	-4 014	-1 661	-5 675
Jääkmaksumus	450	0	450
Ostud ja parendused		2 175	2 175
Amortisatsioonikulu	-446	-61	-507
31.12.2022			
Soetusmaksumus	4 464	3 836	8 300
Akumuleeritud kulum	-4 460	-1 722	-6 182
Jääkmaksumus	4	2 114	2 118
Amortisatsioonikulu	-4	-724	-728
31.12.2023			
Soetusmaksumus	4 464	3 836	8 300
Akumuleeritud kulum	-4 464	-2 446	-6 910
Jääkmaksumus	0	1 390	1 390

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	2 696	4 962
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	2 740	2 696
1-5 aasta jooksul	6 304	9 044

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 280	11 280	
Võlad töövõtjatele	623	623	
Maksuvõlad	13 098	13 098	3
Saadud ettemaksed	442	442	
Muud saadud ettemaksed	442	442	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 443	25 443	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 569	15 569	
Võlad töövõtjatele	460	460	
Maksuvõlad	14 612	14 612	3
Saadud ettemaksed	442	442	
Muud saadud ettemaksed	442	442	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 083	31 083	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	454 096	514 194
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	454 096	514 194
Kokku müügitulu	454 096	514 194
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	12 020	11 802
Haldus- ja abitegevused	442 076	502 392
Kokku müügitulu	454 096	514 194

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	792
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	93 900	0
Kindlustushüvitised	2 384	0
Muud	84	1
Kokku muud äritulud	96 368	793

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	34 804	48 031
Energia	13 897	19 117
Kütus	13 897	19 117
Veevarustusteenused	67	61
Alltöövõtutööd	57 915	33 936
Üür ja rent	1 231	661
Remonditeenused, varuosad	10 782	7 063
Muud	5 633	4 399
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	124 329	113 268

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	3 459	4 962
Energia	6 646	5 185
Elektrienergia	2 597	2 745
Soojusenergia	4 049	2 440
Veevarustusteenused	666	529
Mitmesugused bürookulud	9 141	8 315
Koolituskulud	1 038	1 412
Riiklikud ja kohalikud maksud	220	420
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-623	-762
Reklaamikulud	941	1 169
Kindlustus	4 062	3 498
Sõiduauto hüvitis	2 229	1 426
Õigusabi, audiitorteenus	2 547	889
Bürooruumide remont ja hooldus	265	4 300
Muud	3 674	4 579
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 265	35 922

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	192 330	232 020
Sotsiaalmaksud	51 867	64 914
Kokku tööjõukulud	244 197	296 934
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	25
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	16	23
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	7

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	556
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	574

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 770	9 814
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41	15
Kokku müüdud	1 811	9 829

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	20 458	20 695

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2024

Jõgeva Elamu Halduse OÜ (registrikood: 12397675) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI EIK	Juhatuse liige	14.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	490 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 167
Kokku	631 455
Jaotamine	
Kokku	631 455

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	490 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 167
Kokku	631 455
Jaotamine	
Kokku	631 455

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	442076	97.35%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12020	2.65%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7766930
E-posti aadress	elamu@jogevaelamu.ee