

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Jõgeva Elamu Halduse OÜ

registrikood: 12397675

tänav a nimi, maja number: B. Alveri tn 2a

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

Jõgeva Elamu Halduse OÜ on 28.12.2012.a. asutatud kinnisvara haldamise ja hooldamise kompleksteenuseid osutav äriühing.

Äriühingu tegevuse eesmärgiks on klientidele kiirete lahenduste pakkumine, tagades osutatavate teenuste kõrge kvaliteedi ja vastavuse klientide nõudmistele.

Äriühing tuli 2021.aastal hästi toime pandeemiast tulenenud piirangutega, vältides müügitulu vähenemist ning täites nõuetekohaselt varem sõlmitud lepinguid.

2022. aastal keskendub äriühing kinnisvara halduse ja hoolduse turul uute klientide leidmisele ning olemasolevatele klientidele pakutavate teenuste mitmekesistamisele. Arvestades energiakandjate, sealhulgas mootorikütuste väga suurt hinnatõusu on prognoositav kulude märgatav kasv.

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:

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

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu	488 371	486 599
Kasum	60 621	82 588
Käibe kasv (%) (müügitulu 2021-müügitulu 2020) / müügitulu 2020 x 100	0,4%	13,9%
Kasumi kasv (%) (kasum 2021-kasum 2020) / kasum 2020 x 100	-26,6%	71,4%
Puhasrentaablus (%) puhaskasum / müügitulu x 100	12,4%	17%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) Käibevara / lühiajalised kohustused	9,6	9,1
ROA (%) puhaskasum / varad kokku x 100	13%	20,7%
ROE (%) puhaskasum / omakapital kokku x 100	13,9%	21,9%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	219 486	153 859	
Nõuded ja ettemaksed	50 646	43 659	2
Varud	802	838	
Kokku käibevarad	270 934	198 356	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	6 507	6 890	2
Kinnisvarainvesteeringud	73 600	73 600	4
Materiaalsed põhivarad	113 742	118 506	5
Immateriaalsed põhivarad	450	896	6
Kokku põhivarad	194 299	199 892	
Kokku varad	465 233	398 248	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	28 185	21 821	8
Kokku lühiajalised kohustised	28 185	21 821	
Kokku kohustised	28 185	21 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurs	3 964	3 964	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	369 963	287 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 621	82 588	
Kokku omakapital	437 048	376 427	
Kokku kohustised ja omakapital	465 233	398 248	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	488 371	486 599	9
Muud äritulud	118	10 302	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 701	-125 500	11
Mitmesugused tegevuskulud	-27 985	-28 142	12
Tööjõukulud	-285 239	-252 773	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 637	-7 416	5, 6
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	60 927	83 069	
Intressitulud	0	19	
Intressikulud	-306	-500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 621	82 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 621	82 588	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jõgeva Elamu Halduse OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

2021. 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 väärtusel. 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%

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 suurus 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 osapoleks on emaettevõtja Petromaks Holding OÜ.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	46 021	46 021		
Ostjatelt laekumata arved	46 030	46 030		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-9		
Nõuded seotud osapoolte vastu	821	821		14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	129	129		3
Ettemaksed	3 682	3 675	7	
Tulevaste perioodide kulud	1 562	1 555	7	
Muud makstud ettemaksed	2 120	2 120		
Muud nõuded	6 500		6 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 153	50 646	6 507	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	40 903	40 903		
Ostjatelt laekumata arved	40 912	40 912		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-9		
Nõuded seotud osapoolte vastu	809	809		14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	111	111		3
Muud nõuded	83	83		
Viitlaekumised	83	83		
Ettemaksed	2 143	1 753	390	
Tulevaste perioodide kulud	2 082	1 692	390	
Muud makstud ettemaksed	61	61		
Muud nõuded	6 500		6 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 549	43 659	6 890	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 963		5 064
Üksikisiku tulumaks		3 008		2 545
Sotsiaalmaks		6 732		6 023
Kohustuslik kogumispension		212		355
Töötuskindlustusmaksed		503		507
Ettemaksukonto jääk	129		111	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	129	15 418	111	14 494

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	63 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 300
31.12.2020	73 600
31.12.2021	73 600

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 764	9 621
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 018	2 749

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019								
Soetusmaksumus	6 933	136 602	13 486	1 004	7 481	21 971	191	165 697
Akumuleeritud kulum		-28 289	-9 767	-1 004	-5 707	-16 478	-191	-44 958
Jääkmaksumus	6 933	108 313	3 719	0	1 774	5 493	0	120 739
Ostud ja parendused					4 737	4 737		4 737
Muud ostud ja parendused					4 737	4 737		4 737
Amortisatsioonikulu		-4 098	-1 614		-1 081	-2 695		-6 793
Allahindlused väärtuse languse tõttu					-177	-177		-177
31.12.2020								
Soetusmaksumus	6 933	136 602	13 486	1 004	11 497	25 987	191	169 713
Akumuleeritud kulum		-32 387	-11 381	-1 004	-6 244	-18 629	-191	-51 207
Jääkmaksumus	6 933	104 215	2 105	0	5 253	7 358	0	118 506
Ostud ja parendused			1 754		673	2 427		2 427
Muud ostud ja parendused			1 754		673	2 427		2 427
Amortisatsioonikulu		-4 098	-1 597		-1 496	-3 093		-7 191
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

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	4 464	1 661	6 125
Akumuleeritud kulum	-3 122	-1 661	-4 783
Jääkmaksumus	1 342	0	1 342
Amortisatsioonikulu	-446		-446
31.12.2020			
Soetusmaksumus	4 464	1 661	6 125
Akumuleeritud kulum	-3 568	-1 661	-5 229
Jääkmaksumus	896	0	896
Amortisatsioonikulu	-446		-446
31.12.2021			
Soetusmaksumus	4 464	1 661	6 125
Akumuleeritud kulum	-4 014	-1 661	-5 675
Jääkmaksumus	450	0	450

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	6 748	6 579
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	2 951	6 748
1-5 aasta jooksul	0	2 951

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 030	12 030	
Võlad töövõtjatele	155	155	
Maksuvõlad	15 418	15 418	3
Saadud ettemaksed	582	582	
Muud saadud ettemaksed	582	582	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 185	28 185	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 745	6 745	
Maksuvõlad	14 494	14 494	3
Saadud ettemaksed	582	582	
Muud saadud ettemaksed	582	582	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 821	21 821	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	488 371	486 599
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	488 371	486 599
Kokku müügitulu	488 371	486 599
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalne tegevus	12 288	12 920
Haldus- ja abitegevused	476 083	473 679
Kokku müügitulu	488 371	486 599

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	10 300
Muud	118	2
Kokku muud äritulud	118	10 302

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

	2021	2020
Tooraine ja materjal	34 478	33 794
Energia	12 697	10 383
Kütus	12 697	10 383
Veevarustusteenused	109	122
Alltöövõtutööd	46 259	67 979
Üür ja rent	223	202
Remonditeenused, varuosad	8 963	7 566
Muud	3 972	5 454
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	106 701	125 500

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	6 748	6 579
Energia	6 488	6 956
Elektrienergia	2 359	2 025
Soojusenergia	4 129	4 931
Veevarustusteenused	520	474
Mitmesugused bürookulud	3 992	3 584
Koolituskulud	659	1 070
Riiklikud ja kohalikud maksud	220	220
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-179	-429
Reklaamikulud	299	35
Kindlustus	3 242	3 356
Sõiduauto hüvitis	1 253	1 243
Õigusabi, audiitorteenus	908	1 700
Muud	3 835	3 354
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 985	28 142

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	222 841	198 607
Sotsiaalmaksud	62 398	54 166
Kokku tööjõukulud	285 239	252 773
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	25	23
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	22	22
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	8	6

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Petromaks Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	821	809	
Kokku nõuded ja ettemaksed	821	809	2

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	9 595	9 806
Kokku müüdnud	9 595	9 806

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	21 425	20 394

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2022

Jõgeva Elamu Halduse OÜ (registrikood: 12397675) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI EIK	Juhatuse liige	18.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	369 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 621
Kokku	430 584
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	430 584
Kokku	430 584

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	369 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 621
Kokku	430 584
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	430 584
Kokku	430 584

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	476083	97.48%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12288	2.52%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Petromaks Holding OÜ	14176033	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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