

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.12.2020

aruandeaasta lõpp: 30.11.2021

ärinimi: OÜ KJ Haldus

registrikood: 12827517

aadress: Ropka tn 19-10

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50111

telefon: +372 55574741

e-posti aadress: halduskj@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

KJ Haldus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja haldus.
Aruandeperioodil teostati kinnisvarainvesteeringud summas 234 064 eurot.
Aruandeperioodil juhatuse liikme tasu ei arvestatud.

Peamised majandustulemused ja finantssuhtarvud:

	2020/2021	2019/2020
Müügitulu, eurodes	24 233	19 157
Müügitulu kasv (kahanemine), %	+26,5%	-0,07%
Kasum enne tulumaksustamist, eurodes	+10 609	-860
Müügitulu rentaablus	43,8%	-4,5%
Aruandeaasta kasum	+10 609	-860
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0	0
ROA (Varade rentaablus)	+4,4%	-12,6%
ROE (Omakapitali rentaablus)	+67,2%	-16,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2020/2021 - \text{müügitulu } 2019/2020) / \text{müügitulu } 2019/2020 * 100$
- ☐ Müügitulu rentaablus (%) = $\text{kasum enne tulumaksustamist} / \text{müügitulu} * 100$
- ☐ Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$
- ☐ ROA (%) = $\text{aruandeaasta kasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ☐ ROE (%) = $\text{aruandeaasta kasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Koroonaviiruse COVID-19 levik ja eriolukorra piirangud ei avaldanud olulist mõju ettevõtte 2020/2021.aasta majandusnäitajatele. Puudub võimalus hinnata, millisteks oleksid ettevõtte majandusnäitajad kujunenud pandeemiata ja piiranguteta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

2021/2022.aasta eesmärkideks on ettevõtte tegevuse jätkamine senisel tegevusalal ja soodsa turusituatsiooni korral müügikäibe suurendamine.

Juhatuse liige Katrin Tomson-Johanson
Juhatuse liige Joosep Johanson

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.11.2021	30.11.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 262	4 263	2
Nõuded ja ettemaksed	584	0	3
Kokku käibevarad	4 846	4 263	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	234 064	0	4
Materiaalsed põhivarad	33	2 571	5
Kokku põhivarad	234 097	2 571	
Kokku varad	238 943	6 834	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	221 500	0	6
Võlad ja ettemaksed	1 655	1 655	7
Kokku pikaajalised kohustised	223 155	1 655	
Kokku kohustised	223 155	1 655	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 679	3 539	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 609	-860	
Kokku omakapital	15 788	5 179	
Kokku kohustised ja omakapital	238 943	6 834	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.12.2020 - 30.11.2021	01.12.2019 - 30.11.2020	Lisa nr
Müügitulu	24 233	19 157	9
Muud äritulud	0	100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 687	-8 982	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 308	-1 816	
Tööjõukulud	0	-8 240	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-539	-1 079	5
Muud ärikulud	-90	0	
Ärikasum (kahjum)	10 609	-860	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 609	-860	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 609	-860	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamisaruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud eurodes. Summad on esitatud täiseurodes.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja

raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Vigade korrigeerimine

Kui majandusaasta kestel on tulude ja kulude perioodiseerimises erisusi, korrigeeritakse tulud ja kulud majandusaasta lõpu seisuga omavahel vastavateks ulatuses, millises võimalik ja mõistlik.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas tehinguid ei tehta.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Nõuded ostjate vastu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kui esineb nõude allahindlusvajaduse tunnuseid, hinnatakse vastav nõue alla. Allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Laovarude olemasolul teostatakse laovarude inventuur igal aastal seisuga 30.november. Laovarude maksumus korrigeeritakse 30.novembri inventuuri tulemuse põhjal: kajastatakse kas laovarude vähenemine ja lõppenud aasta kulude suurenemine või laovarude suurenemine ja lõppenud aasta kulude vähenemine.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta, sh. ostuhind, kohaleveo kulud, ehituse-, paigaldamis-, montaažikulud ja muud kasutuselevõtukulud ning vara soetamisega otseselt seotud teenustasud (sh. notaritasud, riigilõivud).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse edasistelt õiglase väärtuse meetodil.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei arvata väärtusest maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid eeldatava kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega 500 eurot või rohkem. Kõik muu vara on käibevara.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta, sh. ostuhind, kohaleveo kulud, ehituse-, paigaldamis-, montaažikulud ja muud kasutuselevõtukulud ning vara soetamisega otseselt seotud teenustasud (sh. notaritasud, riigilõivud).

Omatarbeks valmistatud põhivara soetusmaksumuseks loetakse selle tootmisomahind.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuste langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortisatsiooni arvestatakse kord kuus lineaarsel meetodil, alustades põhivara kasutusvalmis saamise hetkest (st. alates hetkest, mil ta on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas) ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerumiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või kui vara eeldatav lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Põhivara amortisatsiooninormideks on:

arvuti- ja digitehnikal 20-50% aastas - vastavalt eeldatavale kasutuseale (2-5 aastat),

sõidukitel 10-25% aastas - vastavalt eeldatavale kasutuseale (4-10 aastat),

muudel masinatel ja seadmetel 10-50% aastas - vastavalt eeldatavale kasutuseale (2-10 aastat),

mööblil ja muul sisustusel 10-25% aastas - vastavalt eeldatavale kasutuseale (4-10 aastat),

immateriaalsel põhivaral 10% aastas – vastavalt eeldatavale kasutuseale (10 aastat),

maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Kui ilmneb, et vara tegelik kasulik eluiga on oluliselt erinev esialgu hinnatust, muudetakse amortisatsiooniperioodi, seejuures varasemate perioodide amortisatsioonikulu ei muudeta.

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 kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna.

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.

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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Majandustegevuse tulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud (ostjale lähetatud) kaubad ja osutatud teenused, samuti kasum ettevõtluse tarbeks soetatud vara müügist ning intressitulud.

Realiseerimise hetkeks loetakse kauba või muu materiaalse vara ostjale üleandmise või lähetamise hetk.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Ettevõtluse kulude hulka kuuluvad dokumentaalselt tõestatud kulud, mis on tehtud ettevõtlustulu saamise eesmärgil ja seos selle eesmärgiga on selgelt põhjendatud, on vajalikud või kohased ettevõtluse säilitamiseks või arendamiseks, sealhulgas kulutused, mida nõuab töötervishoiu ja tööohutuse tagamine.

Majandustegevuse kulud kajastatakse, kui võimalik, samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulud, lähtudes samas ka kulu olulisusest. Kulud, mis tehakse äritegevuse käigus, on kas perioodi kulud või ettemakstud kulud. Majandustegevuse kulud (kaubad, teenused, seadustega ettenähtud maksud) kirjendatakse kauba või teenuse kättesaamisel või ettemaksu tasumisel, maksud nende arvestamisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.2019 on regulaarselt dividendidena jaotatava kasumi maksumääraks 14/86 dividendisummalt, mille tasub dividendimaksja. 7% dividendisummast peetakse kinni füüsilisest isikust dividendisaajalt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1) tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid, nende lähedasi perekonnaliikmeid (abikaasa või otsejoones sugulane) ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- 2) emaettevõtet, tütar- ja sidusettevõtteid ning teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) olulise osalusega eraisikust omanikke (v.a. juhul kui neil puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.11.2021	30.11.2020
Arvelduskonto	3 772	4 199
Kassa	490	64
Kokku raha	4 262	4 263

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.11.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	530	530
Ostjatelt laekumata arved	530	530
Ettemaksed	54	54
Tulevaste perioodide kulud	54	54
Kokku nõuded ja ettemaksed	584	584

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	234 064
30.11.2021	234 064

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	
Ostud ja parendused	1 396	733	2 129	567	2 033	4 729
Muud ostud ja parendused	1 396	733	2 129	567	2 033	4 729
Amortisatsioonikulu	-1 117	-587	-1 704	-454		-2 158
30.11.2020						
Soetusmaksumus	1 396	733	2 129	567	2 033	4 729
Akumuleeritud kulum	-1 117	-587	-1 704	-454		-2 158
Jääkmaksumus	279	146	425	113	2 033	2 571
Amortisatsioonikulu	-279	-146	-425	-113		-538
Ümberliigitamised					-1 999	-1 999
Muud ümberliigitamised					-1 999	-1 999
Muud muutused					-1	-1
30.11.2021						
Soetusmaksumus	1 396	733	2 129	567	2 032	4 728
Akumuleeritud kulum	-1 396	-733	-2 129	-567	-1 999	-4 695
Jääkmaksumus	0	0	0	0	33	33

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	30.11.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen omanikult	221 500		221 500	
Pikaajalised laenud kokku	221 500		221 500	
Laenukohustised kokku	221 500		221 500	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.11.2021	1 - 5 aasta jooksul
Tagatisrahad	1 655	1 655
Kokku võlad ja ettemaksed	1 655	1 655
	30.11.2020	1 - 5 aasta jooksul
Tagatisrahad	1 655	1 655
Kokku võlad ja ettemaksed	1 655	1 655

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.11.2021	30.11.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1250 € ja 1250 €.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.12.2020 - 30.11.2021	01.12.2019 - 30.11.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 233	19 157
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 233	19 157
Kokku müügitulu	24 233	19 157
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	24 233	19 157
Kokku müügitulu	24 233	19 157

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.12.2020 - 30.11.2021	01.12.2019 - 30.11.2020
Palgakulu	0	5 309
Sotsiaalmaksud	0	1 931
Pensionikulu	0	1 000
Kokku tööjõukulud	0	8 240
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	30.11.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	221 500	221 500
Kokku laenukohustised	221 500	221 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.12.2020 - 30.11.2021	01.12.2019 - 30.11.2020
Arvestatud tasu	0	8 240

Kohustised tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ees koosneb 2021.aastal tagasimaksmata laenujäägist summas 221 500 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

OÜ KJ Haldus (registrikood: 12827517) 01.12.2020 - 30.11.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN TOMSON-JOHANSON	Juhatuse liige	30.05.2022
Resolutsioon:	Aruanne heaks kiidetud.	
JOOSEP JOHANSON	Juhatuse liige	30.05.2022
Resolutsioon:	Kontrollitud	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.11.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 609
Kokku	13 288
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 288
Kokku	13 288

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24233	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Katrin Tomson-Johanson	48412030230	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Joosep Johanson	38412094215	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55574741
E-posti aadress	halduskj@gmail.com