

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: JNO Varahaldus OÜ

registrikood: 12948796

tänava/talu nimi, Tulika tn 62-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13426

telefon: +372 5213213

e-posti aadress: jnovarahaldus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Üldhalduskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte 2023 a. põhitegevuseks oli elukondliku kinnisvara üüriteenuste pakkumine.

Tulud, kulud ja kasum

2023 aastal oli ettevõtte käive 102098 (2022: 83 306) eurot mille moodustas renditulu.

Ettevõtte 2023 aasta puhaskasum oli 102 097 (2022: 99 617) eurot.

Personal

Ettevõtte palgaline tööjõud puudub.

2024 a. eesmärgid

2024 aastaks prognoosime olemasoleva tegevuse jätkamist ning uutel soodsatel võimalustel rendipindade lisandumist ning selle baasil 5-10% käibe kasvu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	79 631	6 152
Finantsinvesteeringud	213 882	300 382
Nõuded ja ettemaksed	17 609	8 992
Kokku käibevarad	311 122	315 526
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	688 912	670 412
Materiaalsed põhivarad	34 271	0
Kokku põhivarad	723 183	670 412
Kokku varad	1 034 305	985 938
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	259 498	207 014
Võlad ja ettemaksed	31 011	803
Kokku lühiajalised kohustised	290 509	207 817
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	285 702	347 266
Kokku pikaajalised kohustised	285 702	347 266
Kokku kohustised	576 211	555 083
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	400 855	331 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 239	99 617
Kokku omakapital	458 094	430 855
Kokku kohustised ja omakapital	1 034 305	985 938

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	102 098	83 306
Brutokasum (-kahjum)	102 098	83 306
Üldhalduskulud	-53 875	-44 407
Muud ärikulud	-564	-105
Ärikasum (kahjum)	47 659	38 794
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10 923	58 880
Intressitulud	1	3 761
Intressikulud	-1 344	-1 818
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	57 239	99 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 239	99 617

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud

Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eur.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil

Finantsinvesteeringud

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Teaduspark hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kogunenud kulum ja võimalikud allahindlused.

Allahindlus viiakse läbi, kui vara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest.

Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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.

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise printsiibi alusel. Tegevuskuludena on kajastatud Teaduspargi tegevusega seotud kulud. Teisete isikute eest makstud tasud käsitletakse kulude edasiandmisena.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid asutajatega, nõukogu ja juhatuse liikmega ning nende lähikondlastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju. Samuti loetakse seotud osapoolteks Tehnopoly kaasasutatud mittetulundusühinguid. Bilansipäevajärgsed sündmused Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.

detsember 2023. a. ja aruande koostamispäeva 28.02 2024. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	645	645
Ostjatelt laekumata arved	645	645
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	297	297
Ettemaksed	16 667	16 667
Muud makstud ettemaksed	16 667	16 667
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 609	17 609
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 713	1 713
Ostjatelt laekumata arved	1 713	1 713
Ettemaksed	7 279	7 279
Tulevaste perioodide kulud	7 279	7 279
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 992	8 992

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	526 453	526 453
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	526 453	526 453
Ostud ja parendused	90 832	90 832
Muud muutused	53 127	53 127
31.12.2022		
Soetusmaksumus	670 412	670 412
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	670 412	670 412
Ostud ja parendused	18 500	18 500
31.12.2023		
Soetusmaksumus	688 912	688 912
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	688 912	688 912

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	88 438	70 525
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 806	17 344

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
Ostud ja parendused	36 706	36 706
Amortisatsioonikulu	-2 435	-2 435
31.12.2023		
Soetusmaksumus	36 706	36 706
Akumuleeritud kulum	-2 435	-2 435
Jääkmaksumus	34 271	34 271

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	25 098	25 098			6,611	EUR	15.04.2025
Omanikulaen	234 400	234 400			5%	EUR	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	259 498	259 498					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapool	20 000		20 000		2,5%	EUR	30.11.2025
Omanikulaen	265 702		265 702		5%	EUR	06.03.2028
Pikaajalised laenud kokku	285 702		285 702				
Laenukohustised kokku	545 200	259 498	285 702				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	4 014	4 014			6,61%	EUR	06.03.2028
Omanikulaen	203 000	203 000			3,5%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	207 014	207 014					
Pikaajalised laenud							
JNO Invest OÜ	20 000		20 000		2,5%	EUR	30.11.2025
Pikaajalise pangalaenu pikaajaline osa	20 772		20 772		6,61%	EUR	30.11.2025
Omanikulaen	306 494		306 494		0%	EUR	06.03.2028
Pikaajalised laenud kokku	347 266		347 266				
Laenukohustised kokku	554 280	207 014	347 266				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	0	218 000
Kokku	0	218 000

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	102 098	83 306
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	102 098	83 306
Kokku müügitulu	102 098	83 306
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	102 098	83 306
Investeeringute müük	0	0
Kokku müügitulu	102 098	83 306

Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	36 635	33 891
Mitmesugused bürookulud	11 325	8 762
Amortisatsioonikulu	2 435	0
Jooksev remont	3 480	1 754
Kokku üldhalduskulud	53 875	44 407

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil palgakulu pole.

Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-7 577	5 753
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutus	18 500	53 127
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10 923	58 880

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 400	203 000
Kokku laenukohustised	234 400	203 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	285 702	326 494
Kokku laenukohustised	285 702	326 494

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	512 830	20 000	23 336	509 494	0
Kokku laenukohustised	512 830	20 000	23 336	509 494	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	509 494	51 500	60 892	500 102	0
Kokku laenukohustised	509 494	51 500	60 892	500 102	0

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000	0	0	9 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 660	0	0	3 780
Kokku müüdid	13 660	0	0	12 780

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2024

JNO Varahaldus OÜ (registrikood: 12948796) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN LIIVOJA	Juhatuse liige	22.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	400 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 239
Kokku	458 094
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	458 094
Kokku	458 094

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	400 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 239
Kokku	458 094
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	458 094
Kokku	458 094

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	88438	86.62%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	13660	13.38%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5213213
E-posti aadress	jnovarahaldus@gmail.com