

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus

registrikood: 14389312

tänava/talu nimi, Keskväljak 4

maja ja korteri number:

linn: Jõhvi linn

vald: Jõhvi vald

maakond: Ida-Viru maakond

postisihnumber: 41531

telefon: +372 55567325

e-posti aadress: urmas.sardis@kroonikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus OÜ peamiseks tegevusalaks 2023 aastal oli kaubanduspindade üürile andmine kaubanduskeskuses. 29.novembril 2019 avati Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus OÜ-le kuuluv Pargi Keskus, kus on 49 üüriku.

Jõhvi ja Ida-Virumaa kaubandusturul 2023 aastal olulisi muudatusi ei toimunud. Tänu uuendusmeelsusele ja heale asukohale püsib Pargikeskus jätkuvalt Jõhvi kaubanduskeskuste hulgas liidripositsioonil. Pargikeskus on töökohaks ligi 300 inimesele. Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus OÜ eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üüriku ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid-ja keskkonnamõjusid.

Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus OÜ majandustegevus on stabiilne ning ei ole aasta lõikes tsükliline. Pargikeskuse külastatavus tõusis võrreldes 2022 aastaga 9 protsenti, samuti suurenes keskuse kaupluste käive võrreldes 2022 aastaga 9 protsenti.

Kaubandus on 2023 aastal Eestis võrdlemisi hästi hakkama saanud ja jaemüük on kasvanud. Vaatamata kõrgele inflatsioonile ei ole märgata tarbijate ostuharjumuste olulist muutust.

Toorme-ja energiahindade kasvust alanud inflatsioon, mis Ukrainas puhkenud sõja tõttu veel võimendus.

2023 aastal olulisi investeeringuid ei tehtud, pigem tegeleti keskuse remonttöödega

2024 aastal suuremaid investeeringuid plaanis ei ole, tegeletakse keskuse korrashoiuga.

Ettevõtte tulu-ja kulubaas on 100% euros, st. valuutarisk puudub. Riskid mis meie ettevõtet mõjutavad on seotud energiaga, mille hind on õnneks stabiliseerunud. Teine on Euribor.

Pangalaen on seotud Euriboriga, mis on tõstnud pangale tasutavat intresside summat. Meie hinnagul see väga olulisel määral ettevõtte majanduslikku seisut ei mõjuta.

Töötajatele arvestati 2023 aastal tööjõukuludeks 112 306 eurot. Keskmine töötajate arv 2023 aastal oli 3 inimest. 2023.a. juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Peamised suhtarv	2022	2022
Müügitulu	3 478 522	3 648 340
Müügitulu juurdekasvutempo	-4,65 %	30,6%
Käibe ärirentaablus	43,53 %	42,98%
Käibe puhasrentaablus	11,32%	1,01%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,31	1,73
Vara puhasrentaablus ROA	1,43%	0,13%
Omakapitali puhasrentaablus ROE	34,20%	4,90%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

*Müügitulu juurdekasvutempo(%) =(müügitulu 2023-müügitulu2022)/müügitulu2022 * 100

*Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum/müügitulu*100

*Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades) =käibevara /lühiajalised kohustused

*ROA(%) =puhaskasum/varad kokku *100

*ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	652 540	802 894	2
Nõuded ja ettemaksed	263 691	352 524	3
Kokku käibevarad	916 231	1 155 418	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	26 576 711	27 108 166	5
Materiaalsed põhivarad	40 749	62 073	6
Kokku põhivarad	26 617 460	27 170 239	
Kokku varad	27 533 691	28 325 657	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	467 848	445 328	8
Võlad ja ettemaksed	234 114	224 240	9,10
Kokku lühiajalised kohustised	701 962	669 568	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 222 272	23 551 170	8
Võlad ja ettemaksed	3 459 978	3 349 326	9
Kokku pikaajalised kohustised	25 682 250	26 900 496	
Kokku kohustised	26 384 212	27 570 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	753 093	716 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 886	37 002	
Kokku omakapital	1 149 479	755 593	
Kokku kohustised ja omakapital	27 533 691	28 325 657	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 478 522	3 648 340	13
Muud äritulud	0	10 629	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 034 713	-1 216 343	14
Mitmesugused tegevuskulud	-264 512	-225 757	15
Tööjõukulud	-112 306	-100 262	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-552 779	-548 648	5,6
Ärikasum (kahjum)	1 514 212	1 567 959	
Intressitulud	2 244	771	
Intressikulud	-1 121 070	-1 530 728	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 500	-1 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	393 886	37 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 886	37 002	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 514 212	1 567 959	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	552 779	548 648	5,6
Kokku korrigeerimised	552 779	548 648	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	88 833	-38 796	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	256	-108 100	
Laekunud intressid	2 244	771	
Kokku rahavood äritegevusest	2 158 324	1 970 482	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-10 455	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-128 324	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-138 779	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 500 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 306 378	-3 550 632	
Makstud intressid	-1 000 800	-468 759	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 500	-1 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 308 678	-1 520 391	
Kokku rahavood	-150 354	311 312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	802 894	491 582	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-150 354	311 312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	652 540	802 894	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	716 091	718 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)		37 002	37 002
31.12.2022	2 500	753 093	755 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)		393 886	393 886
31.12.2023	2 500	1 146 979	1 149 479

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus OÜ aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus OÜ on koostanud täismahus keskmise suurusega ettevõtja aastaaruande.

Finantsvarad

Ettevõtte võivad olla järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse, s.t. sõlmib lepingu teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu 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 nüüdisväärtusest. 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 nüüdisväärtuse 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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused kuna kinnisvara õiglast väärtust ei ole võimalik hinnata ilma mõistliku kulu ja pingutuseta. Vastavalt RTJ5-le on kinnisvarainvesteeringu väärtuse sees kajastatud kinnisvaraobjekti rajamisega võetud laenude intressikulud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurost.

Varad mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud 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 remondikuluid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

*Ehitised ja rajatised 3-5%

*Masinad ja seadmed 10-20%

*Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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 1500

Rendid

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses).

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 kasutades sisemise intressimäära meetodit. 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Toodete, kaupade ja põhivara müügist saadud tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Müügitulu tekib kinnisvara kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Tarbimisteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad tarbimisteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud kinnisvara haldusega seotud teenused)

kajastuvad müügituludena.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega - kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekkis jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtjaid;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Seb pank	68	104
Luminor bank	5 684	468 187
Coop pank	646 788	334 603
Kokku raha	652 540	802 894

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	261 925	261 925	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 546	1 546	17
Ettemaksed	220	220	
Muud makstud ettemaksed	220	220	
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 691	263 691	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	350 978	350 978	
Ostjatelt laekumata arved	350 978	350 978	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 326	1 326	17
Ettemaksed	220	220	
Muud makstud ettemaksed	220	220	
Kokku nõuded ja ettemaksed	352 524	352 524	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	39 749	39 805
Üksikisiku tulumaks	2 030	1 591
Sotsiaalmaks	3 258	2 529
Kohustuslik kogumispension	210	159
Töötuskindlustusmaksed	253	198
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45 500	44 282

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	3 327 919	24 184 366	994 676	28 506 961
Akumuleeritud kulum	0	-999 622	0	-999 622
Jääkmaksumus	3 327 919	23 184 744	994 676	27 507 339
Ostud ja parendused		128 324		128 324
Amortisatsioonikulu		-527 498		-527 498
Ümberliigitamised		994 676	-994 676	0
Muud muutused		1		1
31.12.2022				
Soetusmaksumus	3 327 919	25 307 367	0	28 635 286
Akumuleeritud kulum	0	-1 527 120	0	-1 527 120
Jääkmaksumus	3 327 919	23 780 247	0	27 108 166
Amortisatsioonikulu		-531 455		-531 455
31.12.2023				
Soetusmaksumus	3 327 919	25 307 367	0	28 635 286
Akumuleeritud kulum	0	-2 058 575	0	-2 058 575
Jääkmaksumus	3 327 919	23 248 792	0	26 576 711

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 390 749	2 293 359
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 037 090	1 225 669

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 992	107 149	114 141
Akumuleeritud kulum	-3 613	-37 760	-41 373
Jääkmaksumus	3 379	69 389	72 768
Ostud ja parendused	0	10 455	10 455
Amortisatsioonikulu	-1 398	-19 752	-21 150
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 992	117 604	124 596
Akumuleeritud kulum	-5 011	-57 512	-62 523
Jääkmaksumus	1 981	60 092	62 073
Amortisatsioonikulu	-1 398	-19 926	-21 324
31.12.2023			
Soetusmaksumus	6 992	117 604	124 596
Akumuleeritud kulum	-6 409	-77 438	-83 847
Jääkmaksumus	583	40 166	40 749

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	2 390 749	2 293 359
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	1 968 267	1 935 564
1-5 aasta jooksul	7 086 593	8 261 431
Üle 5 aasta	969 382	2 022 527
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	26 576 711	27 108 166
Kokku	26 576 711	27 108 166

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
juriidiline isik	4 355 201			4 355 201	2,5%	EUR	01.07.2029	17
juriidiline isik	4 184 409			4 184 409	2,5%	EUR	01.07.2029	17
pank	14 150 510	467 848	13 682 662		3,05%+euribor	EUR	20.10.2026	
Pikaajalised laenud kokku	22 690 120	467 848	13 682 662	8 539 610				
Laenukohustised kokku	22 690 120	467 848	13 682 662	8 539 610				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
juriidiline isik	4 814 201		4 814 201		10%	EUR	01.07.2024	17
juriidiline isik	4 625 409		4 625 409		10%	EUR	01.07.2024	17
pank	14 556 888	445 328	14 111 560		3,05%+euribor	EUR	20.10.2026	
Pikaajalised laenud kokku	23 996 498	445 328	23 551 170					
Laenukohustised kokku	23 996 498	445 328	23 551 170					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	3 327 919	3 327 919
Ehitised	23 248 792	23 780 246
Kokku	26 576 711	27 108 165

Laenu tagatiseks on seatud panga kasuks ankurrentnike nõuded.

Ostjatelt laekumata arved seisuga 31.12.2023 olid 263 471 eurot ja 31.12.2022 352 254 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	115 985	115 985			
Võlad töövõtjatele	13 754	13 754			10
Võlad seotud osapooltele	58 875	58 875			17
Maksuvõlad	45 500	45 500			4
Muud võlad	3 265 597			3 265 597	
Intressivõlad	3 265 597			3 265 597	17
Saadud ettemaksed	194 381			194 381	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 694 092	234 114		3 459 978	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	81 011	81 011			
Võlad töövõtjatele	12 788	12 788			10
Võlad seotud osapooltele	86 159	86 159			17
Maksuvõlad	44 282	44 282			4
Muud võlad	3 156 387		3 156 387		
Intressivõlad	3 156 387		3 156 387		17
Saadud ettemaksed	192 939		192 939		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 573 566	224 240	3 349 326		

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Puhkusetasude kohustis	2 878	4 836
töötasud	10 876	7 952
Kokku võlad töövõtjatele	13 754	12 788

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	917 583	602 474
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	229 396	150 619
Kokku tingimuslikud kohustised	1 146 979	753 093

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 478 522	3 648 340
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 478 522	3 648 340
Kokku müügitulu	3 478 522	3 648 340
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	2 390 749	2 293 359
Kinnisvara käitus	1 087 773	1 354 981
Kokku müügitulu	3 478 522	3 648 340

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	554 831	882 946
Elektrienergia	492 530	835 273
Soojusenergia	62 301	47 673
Veevarustusteenused	42 955	29 205
Turvateenus	120 682	105 473
Koristus, üldhooldus	145 320	108 610
Remondikulud	132 842	67 526
Muud	38 083	22 583
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 034 713	1 216 343

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
pangateenused	74	137
Reklaamikulud	172 005	129 866
Vastuvõtukulud	44	22
juriidiline nõustamine	1 090	6 823
Muud	91 299	88 909
Kokku mitmesugused tegevuskulud	264 512	225 757

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	85 423	77 139
Sotsiaalmaksud	26 883	23 123
Kokku tööjõukulud	112 306	100 262
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Kroonikeskus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 546	1 326
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 546	1 326
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	7 200	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 675	86 159
Kokku võlad ja ettemaksed	58 875	86 159

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	4 355 201	4 814 201
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 184 409	4 625 409
Kokku laenukohustised	8 539 610	9 439 610
Võlad ja ettemaksed		

Emaettevõtja	1 557 349	1 445 029
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 703 548	1 695 598
Kokku võlad ja ettemaksed	3 260 897	3 140 627

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	6 073 412	0	1 259 211	4 814 201	531 660
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	10 000	0	2 967
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 463 718	0	1 838 309	4 625 409	530 309
Kokku laenukohustised	12 547 130	0	3 107 520	9 439 610	1 064 936

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 814 201	0	459 000	4 355 201	112 321
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 625 409	0	441 000	4 184 409	107 950
Kokku laenukohustised	9 439 610	0	900 000	8 539 610	220 271

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 084		35 502
Kokku müüdnud	32 084		35 502

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	9 000	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 169	2 011	867 673
Kokku ostetud	47 169	2 011	867 673

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2024

OÜ Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus (registrikood: 14389312) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS SARDIS	Juhatuse liige	02.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

02. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Jõhvi Pargi Arendus Kaubandus (registrikood: 14389312) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	02.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	753 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 886
Kokku	1 146 979
Jaotamine	
Kokku	1 146 979

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3478522	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55567325
E-posti aadress	urmas.sardis@kroonikeskus.ee