

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Joka Kinnisvara OÜ

registrikood: 14884557

tänava/talu nimi, Vääna tn 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11612

telefon: +050 5645889

e-posti aadress: mikko.paavola@paavolat.net

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Joka Kinnisvara OÜ on asutatud 09.01.2020. aastal ning ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraalne tegevus.

2023. aastal tegeleti peamiselt kinnisvara rendiga, kogu müügitulu teeniti põhitegevusalast. Majandusaasta lõppes kasumiga 5797 eurot. 2024. aastal planeeritakse jätkata senist tegevust.

Juhatuse liikmele eraldi tasu juhatuse liikme ülesannete täitmise eest aruandeaastal ei tasutud ja töötajaid ettevõtte ei olnud. Tööde tegemise ja teenuste osutamisega tegelevad vastavat kompetentsi omavad juhatuse liikmed ning muud vajalikud teenused ostetakse sisse koostööpartneritelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 202	9 253	2
Nõuded ja ettemaksed	2 883	1 683	3
Kokku käibevarad	8 085	10 936	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	727 600	686 568	5
Kokku põhivarad	727 600	686 568	
Kokku varad	735 685	697 504	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	603 000	570 000	10
Võlad ja ettemaksed	592	1 208	6
Kokku lühiajalised kohustised	603 592	571 208	
Kokku kohustised	603 592	571 208	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 796	118 781	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 797	5 015	
Kokku omakapital	132 093	126 296	
Kokku kohustised ja omakapital	735 685	697 504	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	12 990	16 211	8
Muud äritulud	39	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 870	-7 775	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 362	-3 424	
Ärikasum (kahjum)	5 797	5 012	
Intressitulud	0	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 797	5 015	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 797	5 015	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Joka Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisa toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Käesoleva aastaaruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud kinnisvarabüroo hindamisakt(id) kinnisvarainvesteeringuna kajastatava hoone turuväärtuse kohta. Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendile andja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele jms) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 dividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik regulaarselt makstavatele dividendidele rakendada madalamat maksumäära 14/86. Madalam maksumäär rakendub 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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- isik või muu majandusüksus, mis omab kas otseselt või kaudselt (ühe või mitme vahendaja kaudu) kontrolli või märkimisväärset mõju aruandva majandusüksuse üle;
- muu majandusüksus, mille üle aruandev majandusüksus omab kas otseselt või kaudselt kontrolli või märkimisväärset mõju või
- muu majandusüksus, mis on aruandva majandusüksusega ühise kontrolli all alljärgneva kaudu:
- ühine kontrolliv omanikering;
- omanikud, kes on lähemad pereliikmed või
- ühine võtmejuhtkond.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	2 500	2 500
Arvelduskontod	2 702	6 753
Kokku raha	5 202	9 253

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 996	1 996	
Ostjatelt laekumata arved	1 996	1 996	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71	71	4
Ettemaksed	816	816	
Muud makstud ettemaksed	816	816	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 883	2 883	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	867	867	4
Ettemaksed	816	816	
Muud makstud ettemaksed	816	816	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 683	1 683	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	0	806
Ettemaksukonto jääk	71		867	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	71	0	867	806

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	616 419
Ostud ja parendused	70 149
31.12.2022	686 568
Ostud ja parendused	41 032
31.12.2023	727 600

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 990	12 180
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 870	-3 744

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	592	592	
Kokku võlad ja ettemaksed	592	592	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	402	402	
Maksuvõlad	806	806	4
Kokku võlad ja ettemaksed	1 208	1 208	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	103 674	99 037
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	25 919	24 759
Kokku tingimuslikud kohustised	129 593	123 796

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2024.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023. Tulumaksukohustiste arvestamisel ei ole arvesse võetud võimalikke maksusoodustusi.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 990	16 211
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 990	16 211
Kokku müügitulu	12 990	16 211
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	12 990	12 180
Ehitustööd	0	4 031
Kokku müügitulu	12 990	16 211

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttel palgaline tööjõud puudus.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	Melka Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

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	603 000	570 000
Kokku laenukohustised	603 000	570 000

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Saadud laenud ei kannu intressi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2024

Joka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14884557) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKKO TAPANI PAAVOLA	Management board member	24.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 797
Kokku	129 593
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	129 593
Kokku	129 593

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12990	100.00%	Jah