

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Joka Kinnisvara OÜ

registrikood: 14884557

tänavatalu nimi, Vääna tn 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

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

2021. aastal soetati ja müüdi kinnisvara ning renditi seda välja. Kokku moodustas müügitulu 319.145 eurot. Majandusaasta lõppes kasumiga 85675 eurot. 2022. aastal planeeritakse jätkata senist tegevust.

Juhatuse liikmele eraldi tasu juhatuse liikme ülesannete täitmise eest aruandeaastal ei tasutud.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 0. Tööde tegemise ja teenuste osutamisega tegelevad vastavat kompetentsi omavad juhatuse liikmed ning muud vajalikud teenused ostetakse sisse koostööpartneritelt.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmisi majandustulemusi, ei toimunud.

Oma osasid majandusaastal omandatud või tagatiseks võetud ega võõrandatud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	173 527	94 877	2
Nõuded ja ettemaksed	1 683	1 724	3
Kokku käibevarad	175 210	96 601	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	616 419	689 910	5
Kokku põhivarad	616 419	689 910	
Kokku varad	791 629	786 511	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	670 000	750 300	11
Võlad ja ettemaksed	348	605	6
Kokku lühiajalised kohustised	670 348	750 905	
Kokku kohustised	670 348	750 905	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 106	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 675	33 106	
Kokku omakapital	121 281	35 606	
Kokku kohustised ja omakapital	791 629	786 511	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	09.01.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	319 145	55 910	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-212 641	-670	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 844	-22 139	
Ärikasum (kahjum)	85 660	33 101	
Intressitulud	15	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 675	33 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 675	33 106	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Joka Kinnisvara OÜ 2021. 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.

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 finantskohustised (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)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	2 500	2 500
Arvelduskontod	171 027	92 377
Kokku raha	173 527	94 877

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	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	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	588	588	4
Ettemaksed	1 136	1 136	
Tulevaste perioodide kulud	320	320	
Muud makstud ettemaksed	816	816	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 724	1 724	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettemaksukonto jääk	867		588	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	867	0	588	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	835 500
Müügid	-145 590
31.12.2020	689 910
Ostud ja parendused	74 152
Müügid	-147 643
31.12.2021	616 419

	2021	09.01.2020 - 31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 789	12 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 396	-670
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	230 000	192 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	348	348
Kokku võlad ja ettemaksed	348	348
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	605	605
Kokku võlad ja ettemaksed	605	605

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	95 025	26 485
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	23 756	6 621
Kokku tingimuslikud kohustised	118 781	33 106

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021. Tulumaksukohustiste arvestamisel ei ole arvesse võetud võimalikke maksusoodustusi.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	09.01.2020 - 31.12.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	319 145	55 910
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	319 145	55 910
Kokku müügitulu	319 145	55 910
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	312 356	43 910
Kinnisvara rent	6 789	12 000
Kokku müügitulu	319 145	55 910

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttel palgaline tööjõud puudus.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	670 000	750 300
Kokku laenukohustised	670 000	750 300

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2022

Joka Kinnisvara OÜ (registrikood: 14884557) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKKO TAPANI PAAVOLA	Management board member	06.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 675
Kokku	118 781
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	118 781
Kokku	118 781

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	312356	97.87%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6789	2.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mikko Tapani Paavola	37606110121	Soome	1876 EUR (Lihtomand)
Atso Mikko Pellervo Paavola	03.11.1950	Soome	624 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+050 5645889
E-posti aadress	mikko.paavola@paavolat.net