

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing

registrikood: 10970998

tänava/talu nimi, Sepa tn 4
maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 20306

telefon: +372 3566130

faks: +372 3566115

e-posti aadress: feldman@eem.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ alustas oma majandustegevust 3.oktoobril 2003 aastal. Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ põhitegevusala on kinnisvara tehingud, pindade rendile andmine ja kinnisvara objektide hooldus.

2019. aastal osutati teenuseid summas 60 712 eurot.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte prognoosi kohaselt kasvab järgmisel majandusaastal käibe ca 5% võrrelduna 2019. aastaga.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ 2019.a puhaskasum moodustas 26 202 eurot.

2019. aastal maksti dividende summas 10 000 euro.

2019. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatuse liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2019. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	108 056	13 672	2
Nõuded ja ettemaksed	10 944	3 890	3
Kokku käibevarad	119 000	17 562	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	152 617	
Kinnisvarainvesteeringud	294 489	227 663	5
Materiaalsed põhivarad	2 782	2 818	6
Kokku põhivarad	297 271	383 098	
Kokku varad	416 271	400 660	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 332	4 922	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 332	4 922	
Kokku kohustised	4 332	4 922	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 699	107 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 202	26 081	
Kokku omakapital	411 939	395 738	
Kokku kohustised ja omakapital	416 271	400 660	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	60 712	61 080	8
Muud äritulud	6 973	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 896	-9 158	9
Mitmesugused tegevuskulud	-22 727	-14 976	10
Tööjõukulud	-3 192	-8 997	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 757	-3 468	
Ärikasum (kahjum)	28 113	24 481	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	6 600	
Muud finantstulud ja -kulud	7	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 120	31 081	
Tulumaks	-1 918	-5 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 202	26 081	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Joala Kinnisvara Hoolduse 2019.a. lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamisstandardid, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaperid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Muud pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Saadud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooninormid aastast on järgmised:

- ehitised 3% aastas
- rajatised 10% aastas
- maa ei amortiseeru

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 640 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 3-5% aastas
- masinad ja seadmed 10% aastas
- arvutustehnika 20% aastas
- kontorimööbel 10% aastas
- transpordivahendid 20% aastas
- tööriistad ja inventar 25-30% aastas
- maa ei amortiseeru

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kulud

Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, käibe- ja põhivara allahindlus, põhivara kulum, valuutakursi muutustest tingitud kahjum, kahjum põhivara müügist, aruandeperioodi intressid, viivised ja muud kulud.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende. Maksumääraks on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	108 056	13 672
Kokku raha	108 056	13 672

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 944	10 944
Ostjatelt laekumata arved	10 944	10 944
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 944	10 944
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 890	3 890
Ostjatelt laekumata arved	3 890	3 890
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 890	3 890

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	596	467
Üksikisiku tulumaks	40	76
Sotsiaalmaks	66	191
Kohustuslik kogumispension		0
Töötuskindlustusmaksed		3
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	702	737

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	74 342	278 515	352 857
Akumuleeritud kulum		-122 410	-122 410
Jääkmaksumus	74 342	156 105	230 447
Amortisatsioonikulu		-2 784	-2 784
31.12.2018			
Soetusmaksumus	74 342	278 515	352 857
Akumuleeritud kulum		-125 194	-125 194
Jääkmaksumus	74 342	153 321	227 663
Ostud ja parendused		70 318	70 318
Amortisatsioonikulu		-3 492	-3 492
31.12.2019			
Soetusmaksumus	74 342	348 833	423 175
Akumuleeritud kulum		-128 686	-128 686
Jääkmaksumus	74 342	220 147	294 489

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 712	61 080
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 727	-14 974

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 532	1 260	2 792
Akumuleeritud kulum	-79	-399	-478
Jääkmaksumus	1 453	861	2 314
Ostud ja parendused		1 187	1 187
Amortisatsioonikulu	-311	-372	-683
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 532	2 447	3 979
Akumuleeritud kulum	-390	-771	-1 161
Jääkmaksumus	1 142	1 676	2 818
Ostud ja parendused		1 229	1 229
Amortisatsioonikulu	-312	-953	-1 265
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 532	3 676	5 208
Akumuleeritud kulum	-702	-1 724	-2 426
Jääkmaksumus	830	1 952	2 782

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 749	2 749
Võlad töövõtjatele	425	425
Maksuvõlad	702	702
Muud võlad	456	456
Muud viitvõlad	456	456
Kokku võlad ja ettemaksed	4 332	4 332
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 945	2 945
Võlad töövõtjatele	770	770
Maksuvõlad	737	737
Muud võlad	470	470
Muud viitvõlad	470	470
Kokku võlad ja ettemaksed	4 922	4 922

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	60 712	61 080
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	60 712	61 080
Kokku müügitulu	60 712	61 080
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	60 712	61 080
Kokku müügitulu	60 712	61 080

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	8 391	8 562
Elektrienergia	4 021	4 791
Soojusenergia	4 370	3 771
Vesi	505	596
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 896	9 158

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	716	572
Valvekulud	987	811
Raamatup. ja audiiti teenused	6 650	6 642
Notarikulud	264	0
Vara kindlustusmaksed	607	475
Tuletõrje kulud	0	49
PV remondi ja hoolduskulud	11 492	977
Korrashoin territooriumi	1 614	760
Konsultatsioonikulud	0	3 325
Reklaamikulud	0	350
Väikevahendite kulud	0	392
Muud	397	623
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 727	14 976

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 400	6 738
Sotsiaalmaksud	792	2 259
Kokku tööjõukulud	3 192	8 997
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Modulvest Elamu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Seotud osapoolte vastu olevaid kohustuseid allahinnatud ei ole.

2019. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatusel liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatusel liikmele 2019.

aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing (registrikood: 10970998) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN FELDMAN	Juhatuse liige	01.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 202
Kokku	149 901
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60712	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ MODULVEST ELAMU	10633812	Eesti	63912 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566130
Faks	+372 3566115
E-posti aadress	feldman@eem.ee