

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: JoinEstate OÜ

registrikood: 12875422

tänavatalu nimi, Roosikrantsi 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10119

e-posti aadress: info@joinestate.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Osakapital	9
Lisa 3 Tööjõukulud	9
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

JoinEstate OÜ põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük ning enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. 2015. aastal algas JoinEstate OÜ äritegevuse ja turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks kinnisvaraga seotud teenuste valdkonnas.

JoinEstate OÜ majandustegevust iseloomustas 2018. aastal müügi mahu ja kasvu vähendamine. 2018. aastal moodustas realiseerimise netokäive 19 728 euro. Müügitulust moodustas 38,56% renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning 61,44% moodustas muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused.

JoinEstate OÜ müügitulust moodustas 100% müük Eestisse. Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose järgnevas aastaks, on JoinEstate OÜ põhieesmärgiks on Eestis turuosa säilitamine, teenindustaseme jätkuv parandamine ning realiseerimise netokäibe suurendamine.

JoinEstate OÜ brutokasumiks kujunes 16 839 euro. Üldhalduskulud olid 4 189 euro. Aruandeaastal põhivara objekte ei soetanud. Keskmine töötajate arv oli aruandeperioodil 0 inimest. Ettevõttes tegutses juhatuseliige. Väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud.

2018. majandusaasta raamatupidamisaruande koostamisel olulisi sündmusi polnud.

2018. majandusaasta lõpetati 11 423 euro kasumiga.

JoinEstate OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 600	112 051	14 593
Nõuded ja ettemaksed	0	98	0
Varud	0	44 270	129 270
Kokku käibevarad	35 600	156 419	143 863
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	0
Nõuded ja ettemaksed	80 000	0	0
Kokku põhivarad	82 500	2 500	0
Kokku varad	118 100	158 919	143 863
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	709	2 104	1 069
Kokku lühiajalised kohustised	709	2 104	1 069
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	51 590	102 437	
Kokku pikaajalised kohustised	51 590	102 437	
Kokku kohustised	52 299	104 541	1 069
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	2 500
Registreerimata osakapital	0	0	115 000
Kohustuslik reservkapital	500	500	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 378	24 794	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 423	26 584	25 294
Kokku omakapital	65 801	54 378	142 794
Kokku kohustised ja omakapital	118 100	158 919	143 863

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	19 728	117 543
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-85 000
Brutokasum (-kahjum)	19 728	32 543
Üldhalduskulud	-4 189	-5 966
Muud äritulud	1 300	0
Ärikasum (kahjum)	16 839	26 577
Intressitulud	8	7
Muud finantstulud ja -kulud	-5 424	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 423	26 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 423	26 584

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	16 839	26 577
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98	-98
Varude muutus	44 270	85 000
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-52 242	3 472
Kokku rahavood äritegevusest	8 965	114 951
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Antud laenud	-80 000	0
Laekunud intressid	8	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-79 992	-2 493
Rahavood finantseerimistegevusest		
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 424	-15 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 424	-15 000
Kokku rahavood	-76 451	97 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	112 051	14 593
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-76 451	97 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 600	112 051

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	115 000		25 294	142 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)				26 584	26 584
Muutused reservides			500	-500	0
Muud muutused omakapitalis		-115 000			-115 000
31.12.2017	2 500	0	500	51 378	54 378
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	2 500		500	51 378	54 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)				11 423	11 423
31.12.2018	2 500		500	62 801	65 801

Põhikirja kohaselt on JoinEstate OÜ miinimumkapital 2500 eur.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

JoinEstate OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

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.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/5 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele. Põhikirja kohaselt JoinEstate OÜ reservkapital ja selle suurus on 10% osakapitali suurus.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

JoinEstate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringu finantseerimisegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Põhikirja kohaselt on JoinEstate OÜ miinimumkapital 2500 eur.		

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale oli aruandeperioodil 0 inimest. Ettevõttes tegutses juhatuseliige. Väljamakseid juhatuse liikmele aruandeperioodil ei tehtud.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	0	2 500	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

JoinEstate OÜ (registrikood: 12875422) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA SEMJONOVITŠ	Juhatuse liige	09.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 423
Kokku	62 801
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	62 801
Kokku	62 801

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 423
Kokku	62 801
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	62 801
Kokku	62 801

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	12121	61.44%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7607	38.56%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Natalja Semjonovitš	48007290358	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@joinestate.com