

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: J & K Invest OÜ

registrikood: 10709834

tänava/talu nimi, F. R. Faehlmanni tn 41 - äripind 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10120

telefon: +372 5228007

e-posti aadress: palusaar.peeter@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Kinnisvaraarenduse OÜ (endise ärinimega OÜ J & K Invest) tegeles 2020. aastal ehitustegevusega ja ehituse abitöödega, ettevõttele kuuluva

kinnisvara arendamisega ja parendamisega, kasutatud eravara komisjonimüügiga, kinnisvara-alaste konsultatsiooniteenuste osutamisega, tütar-firmasid toetavate tegevustega jm.

Kinnisvara arendamisega tegelevad tütarfirmad osalesid 2020.aastal ühe korterelamu arendamises / ehitamises ning teise

korterelamu projekteerimises, tegevus sellel suunal jätkub ka 2021.a.- vastavad protsessid on pikaajalised.

Ettevõtte tegevust takistas 2020.aastal COVID-19 pandeemia - ehitamine ja ehituse abitööd olid takistatud, sh. põdesid mitmed

töötajad läbi COVID-19 kergemal või raskemal kujul. Pandeemia taandudes ja vaktsineerimise edenedes prognoosime tegevuse

taastumist ja laienemist, ajaldasa.

Prognoos 2021. aastaks on võrdlemisi hea, plaanime jätkata ehitustööde ja konsultatsioonidega ning tütarfirmade kinnisvaraobjektide

arendusega, tütarfirmade mitmel objektil käivad korterelamute projekteerimistööd. COVID-19 ja sellest tuleneva majanduskriisi mõju ettevõttele on teataval määral tuntav, täpne mõju majandustulemustele selgub 2021.a. lõpuks.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Peeter Palusaar
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 484	6 190	
Nõuded ja ettemaksed	533 157	730 657	2
Varud	11 734	70 770	3
Kokku käibevarad	570 375	807 617	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	672 761	218 248	4
Nõuded ja ettemaksed	730 962	467 673	2
Kinnisvarainvesteeringud	218 000	218 000	7
Materiaalsed põhivarad	24 523	9 538	8
Kokku põhivarad	1 646 246	913 459	
Kokku varad	2 216 621	1 721 076	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 669	80 000	9
Võlad ja ettemaksed	295 889	295 209	10
Kokku lühiajalised kohustised	325 558	375 209	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	582 508	231 151	9
Kokku pikaajalised kohustised	582 508	231 151	
Kokku kohustised	908 066	606 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 303 231	864 546	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 512	247 358	
Kokku omakapital	1 308 555	1 114 716	
Kokku kohustised ja omakapital	2 216 621	1 721 076	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	132 564	228 701	13
Muud äritulud	4 546	18 310	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-80 980	-89 984	
Mitmesugused tegevuskulud	-54 507	-34 734	
Tööjõukulud	-47 833	-36 348	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 348	-2 124	8
Muud ärikulud	-50	0	
Ärikasum (kahjum)	-49 608	83 821	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	164 385	
Intressitulud	59 525	35 320	
Intressikulud	-7 405	-36 168	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 512	247 358	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 512	247 358	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaraarenduse OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kinnisvaraarenduse OÜ ei ole koostanud konsolideerimisgrupi aruannet, kuna tema konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ole suuremad kui väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajad, millele on lisatud 20%.

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.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	64	64	0
Ostjatelt laekumata arved	64	64	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 258 172	527 210	730 962
Muud nõuded	5 883	5 883	0
Intressinõuded	5 883	5 883	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 264 119	533 157	730 962
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 576	14 576	0
Ostjatelt laekumata arved	14 576	14 576	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 183 754	716 081	467 673
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 198 330	730 657	467 673

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	10 189	68 935
Ettemaksed varude eest	1 545	1 835
Kokku varud	11 734	70 770

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	672 761	132 248	5, 6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	86 000	5, 6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	672 761	218 248	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
090018737	Hansa Nekretnine d.o.o	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12362665	Zona Rosa OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0
14651422	Ristiku 22 Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
14900960	Ristiku Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
14606255	Magasini Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	35	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Muud muutused	31.12.2020
Hansa Nekretnine d.o.o.	12 393	0	0	12 393
Ristiku 22 Arenduse OÜ	119 855	0	-119 855	0
Ristiku Arenduse OÜ	0	178 535	321 259	499 794
Magasini Arenduse OÜ	0	74 574	86 000	160 574
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	132 248	253 109	287 404	672 761

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Ristiku Arenduse OÜ	100	05.03.2020	499 794
Magasini Arenduse OÜ	65	09.10.2020	74 574

Zona Rosa OÜ ühendati 06.01.2020 emaettevõttega.

Ristiku 22 Arenduse OÜ ühendati 05.03.2020 emaettevõttega. Ühinemiskandega omandati Ristiku Arenduse OÜ 50 %-line osalus. 12.05.2020 osteti välja teine kaasomanik ja Kinnisvaraarenduse OÜ sai ettevõtte 100 %-liseks osanikuks.

31.12.2019 seisuga omas Kinnisvaraarenduse OÜ 35 % Magasini Arenduse OÜ osadest. Aruandeperioodil osteti ülejäänud 65 % ja 2021. aasta alguses ühendati 100 %-line tütarettevõtte emaettevõttega.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14606255	Magasini Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	35	100

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Muud muutused	31.12.2020
Magasini Arenduse OÜ	86 000	-86 000	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	86 000	-86 000	0

Magasini Arenduse OÜ osalus suurendati 2020. aastal 100 %-ni ja klassifitseeriti ümber tütarettevõtete alla.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	110 000
Ostud ja parendused	108 000
31.12.2019	218 000
31.12.2020	218 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 157	4 584
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 579	-949

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	165 483	21 200	186 683
Akumuleeritud kulum	0	0	-9 538	-9 538
Jääkmaksumus	0	165 483	11 662	177 145
Amortisatsioonikulu	0	0	-2 124	-2 124
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-165 483	0	-165 483
31.12.2019				
Soetusmaksumus	0	0	21 200	21 200
Akumuleeritud kulum	0	0	-11 662	-11 662
Jääkmaksumus	0	0	9 538	9 538
Ostud ja parendused	0	0	18 333	18 333
Muud ostud ja parendused			18 333	18 333
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 348	-3 348
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	0	39 533	39 533
Akumuleeritud kulum	0	0	-15 010	-15 010
Jääkmaksumus	0	0	24 523	24 523

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Ehitised	0	165 482
Kokku	0	165 482

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	29 669	29 669			0 %	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	29 669	29 669					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	582 508	0	582 508		0 %	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	582 508	0	582 508				
Laenukohustised kokku	612 177	29 669	582 508				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	80 000	80 000			6 %	EUR	12/2020
Lühiajalised laenud kokku	80 000	80 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	231 151	0	231 151		0	EUR	12/2023
Pikaajalised laenud kokku	231 151		231 151				
Laenukohustised kokku	311 151	80 000	231 151				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	98 479	98 479
Võlad töövõtjatele	3 053	3 053
Maksuvõlad	3 575	3 575
Muud võlad	13 287	13 287
Muud viitvõlad	13 287	13 287
Saadud ettemaksed	177 495	177 495
Muud saadud ettemaksed	177 495	177 495
Kokku võlad ja ettemaksed	295 889	295 889
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	231 341	231 341
Võlad töövõtjatele	2 074	2 074
Maksuvõlad	4 308	4 308
Muud võlad	56 936	56 936
Muud viitvõlad	56 936	56 936
Saadud ettemaksed	550	550
Muud saadud ettemaksed	550	550
Kokku võlad ja ettemaksed	295 209	295 209

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 044 594	889 523
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	261 149	222 381
Kokku tingimuslikud kohustised	1 305 743	1 111 904

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	132 564	228 701
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	132 564	228 701
Kokku müügitulu	132 564	228 701
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendus	14 952	10 740
Ehitus- ja remonttööd	113 455	213 377
Üüritulu	4 157	4 584
Kokku müügitulu	132 564	228 701

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	35 600	36 348
Sotsiaalmaksud	12 233	2 124
Kokku tööjõukulud	47 833	38 472
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 258 172	22 834	680 762	0
Sidusettevõtjad	0	0	502 992	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	582 508	0	231 151

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	115 895	0	0
Sidusettevõtjad	0	0	0	171 891
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161 803	0	217 679	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	6 197	6 040

Juhatuse liikmele ei ole muid soodustusi ega eraldisi ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2021

J & K Invest OÜ (registrikood: 10709834) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PALUSAAR	Juhatuse liige	23.07.2021
Resolutsioon:	Allkirjastan.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 303 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 512
Kokku	1 305 743
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 305 743
Kokku	1 305 743

Kasum jätta jaotamata, dividende määratakse 2022 või 2023.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	113455	85.59%	Jah
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	14810	11.17%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4157	3.14%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Palusaar	36904192712	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5228007
E-posti aadress	palusaar.peeter@gmail.com