

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** JP Investeeringud OÜ

**registrikood:** 11988210

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Kaarli pst 8-19

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10130

**telefon:** +372 5073944

**e-posti aadress:** jukk.pavelson@mail.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 8  |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad   | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud           | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                    | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                        | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                         | 12 |

## Tegevusaruanne

JP Investeeringud OÜ põhitegevuseks on investeeringute haldamine, millest teenitakse stabiilset dividenditulu. 2021. aastal uusi investeeringuid ei tehtud.

Kõrvaltegevusena on ettevõtte halduse all väärtpaberiportfell, mis on koostatud börsil kaubeldavatest aktsiatest ja kinnisvarainvesteeringute portfell, mida hoitakse peamiselt väärtuse kasvu eesmärgil.

Ettevõtte tööd juhib üheliikmeline juhatus, kellele aruandeaastal tasu makstud ei ole. Aruandeaastal ei ole kasutatud ka palgalist tööjõudu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                               |                |                |         |
| Käibevarad                                          |                |                |         |
| Raha                                                | 126 653        | 28 413         |         |
| Finantsinvesteeringud                               | 42 567         | 93 916         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                             | <b>169 220</b> | <b>122 329</b> |         |
| Põhivarad                                           |                |                |         |
| <b>Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>300 854</b> | <b>300 854</b> |         |
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                    | 299 576        | 299 576        | 3       |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                    | 1 278          | 1 278          | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                            | 315 614        | 322 433        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                              | <b>616 468</b> | <b>623 287</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                  | <b>785 688</b> | <b>745 616</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                            |                |                |         |
| Kohustised                                          |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                             |                |                |         |
| Laenukohustised                                     | 0              | 225 000        | 6,8     |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                          | <b>0</b>       | <b>19 861</b>  |         |
| Maksuvõlad                                          | 0              | 2 782          |         |
| Muud võlad                                          | 0              | 17 079         | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                | <b>0</b>       | <b>244 861</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                             |                |                |         |
| Laenukohustised                                     | 225 000        | 100 000        | 6,8     |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                          | <b>21 804</b>  | <b>2 005</b>   |         |
| Muud võlad                                          | 21 804         | 2 005          | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                | <b>246 804</b> | <b>102 005</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                             | <b>246 804</b> | <b>346 866</b> |         |
| Omakapital                                          |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                            | 23 036         | 23 036         |         |
| Kohustuslik reservkapital                           | 2 304          | 2 304          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)        | 299 784        | 207 658        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                         | 213 760        | 165 752        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                             | <b>538 884</b> | <b>398 750</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>               | <b>785 688</b> | <b>745 616</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0              | 2 011          | 5       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 141         | -712           |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -6 819         | -5 392         | 5       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-8 960</b>  | <b>-4 093</b>  |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 200 000        | 150 000        | 3       |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 29 201         | 26 586         |         |
| Intressitulud                               | 4              | 2              |         |
| Intressikulud                               | -6 485         | -6 743         | 8       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>213 760</b> | <b>165 752</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>213 760</b> | <b>165 752</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

JP Investeeringud OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid. Ettevõtte on koostanud aruande lühendatuna, nii nagu selle nõuded väikeettevõtjale raamatupidamise seaduses kehtestatud on.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Raha, lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid loetakse finantsvaraks.

Finantsvara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Arvestuspõhimõtteid on täpsemalt kirjeldatud vastava finantsvara kohta koostatud alapunkti all.

### Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuks loetakse omakapitaaliinstrumentidesse tehtud investeeringuid, mida ei klassifitseerita tütar- ega sidusettevõtteks. Kui selliseid investeeringuid ei plaanita hoida kauem kui 12 kuud, klassifitseeritakse need lühiajalisteks finantsinvesteeringuteks.

Omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse omakapitaaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtja loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui ettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksmuse meetodil.

Ettevõtja ei koosta konsolideeritud aruannet, kuna konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajaid.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja/või väärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvaraobjekt võetakse algselt bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetusega otseselt seotud kulutusi (notaritasud, riigilõivud jms).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, siis kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil.

**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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80, regulaarselt makstavate dividendide puhul 14/86. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksuta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

**Seotud osapooled**

JP Investeeringud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku         |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                           |                 |               |
| <b>31.12.2019</b>                         | 0               | 0             |
| Soetamine                                 | 102 485         | 102 485       |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -33 889         | -33 889       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 25 320          | 25 320        |
| <b>31.12.2020</b>                         | <b>93 916</b>   | <b>93 916</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 93 916          | 93 916        |
| Soetamine                                 | 9 351           | 9 351         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -88 863         | -88 863       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 28 163          | 28 163        |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>42 567</b>   | <b>42 567</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 42 567          | 42 567        |

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                              |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                               | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                              | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 10236330                                               | AP & P Grupi AS        | Eesti      | Sanitaar- ja soojustehnika toodete maaletoomine ja hulgimüük | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:      |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                         | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| AP & P Grupi AS                                                | 299 576    | 299 576    |
| Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 299 576    | 299 576    |

Aruandeaastal on tütarettevõtja maksnud dividende 200 000 (2020: 150 000) eurot, mis kajastub kasumiaruandes tuluna.

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021 |                        |            |                                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                   | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 11016435                                                     | OÜ Meridor             | Eesti      | Kinnisvarainvesteeringu haldamine | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| OÜ Meridor                                                     | 1 278      | 1 278      |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 1 278      | 1 278      |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2019</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 245 816  | 245 816 |
| Akumuleeritud kulum    | -13 110  | -13 110 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 232 706  | 232 706 |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 95 119   | 95 119  |
| Amortisatsioonikulu    | -5 392   | -5 392  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2020</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 340 935  | 340 935 |
| Akumuleeritud kulum    | -18 502  | -18 502 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 322 433  | 322 433 |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -6 819   | -6 819  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2021</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 340 935  | 340 935 |
| Akumuleeritud kulum    | -25 321  | -25 321 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 315 614  | 315 614 |

|                                                 | 2021   | 2020  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 0      | 2 011 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -2 022 | -591  |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen tütarettevõtjalt            | 225 000    | 0                                | 225 000             |             | 2,1%         | EUR         | 21.05.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 225 000    | 0                                | 225 000             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 225 000    | 0                                | 225 000             |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen tütarettevõtjalt            | 225 000    | 225 000                          | 0                   |             | 2,1%         | EUR         | 21.05.2021  |
| Laen tütarettevõtjalt            | 100 000    | 0                                | 100 000             |             | 2,5%         | EUR         | 27.02.2022  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 325 000    | 225 000                          | 100 000             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 325 000    | 225 000                          | 100 000             |             |              |             |             |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei kasuta palgalist tööjõudu.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                     | 31.12.2021 | 31.12.2020     |
|----------------------------------|------------|----------------|
| <b>Laenukohustised</b>           |            |                |
| Tütaretevõtjad                   | 0          | 225 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>     | <b>0</b>   | <b>225 000</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>       |            |                |
| Tütaretevõtjad                   | 0          | 17 079         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>0</b>   | <b>17 079</b>  |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Laenukohustised</b>       |                |                |
| Tütaretevõtjad               | 225 000        | 100 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>225 000</b> | <b>100 000</b> |

|                                  |               |              |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Võlad ja ettemaksed              |               |              |
| Tütarettevõtjad                  | 21 804        | 2 005        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>21 804</b> | <b>2 005</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2019     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020     | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad              | 225 000        | 100 000        | 0                           | 325 000        | 6 743                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>225 000</b> | <b>100 000</b> | <b>0</b>                    | <b>325 000</b> | <b>6 743</b>                |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2020     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad              | 325 000        | 0             | 100 000                     | 225 000        | 6 485                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>325 000</b> | <b>0</b>      | <b>100 000</b>              | <b>225 000</b> | <b>6 485</b>                |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

**JP Investeeringud OÜ (registrikood: 11988210) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JUKK PAVELSON      | Juhatuse liige     | 27.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 299 784        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 213 760        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>513 544</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Jukk Pavelson  | 37410130267                               | Eesti             | 23036 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5073944          |
| E-posti aadress | jukk.pavelson@mail.ee |