

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing

registrikood: 10970998

tänavatalu nimi, Sepa tn 4
maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

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.

2021. aastal osutati teenuseid summas 63 823 eurot.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte prognoosi kohaselt ei kasva järgmisel majandusaastal käibe võrrelduna 2021. aastaga.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ 2021.a puhaskasum moodustas 25 191 eurot.

2021. aastal maksti dividende summas 20 000 euro.

2021. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatuse liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2021. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	118 136	106 738	2
Nõuded ja ettemaksed	3 946	11 533	3
Kokku käibevarad	122 082	118 271	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	296 481	290 998	5
Materiaalsed põhivarad	350	1 486	6
Kokku põhivarad	296 831	292 484	
Kokku varad	418 913	410 755	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 770	3 803	7
Kokku lühiajalised kohustised	6 770	3 803	
Kokku kohustised	6 770	3 803	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 914	129 901	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 191	15 013	
Kokku omakapital	412 143	406 952	
Kokku kohustised ja omakapital	418 913	410 755	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	63 823	65 497	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 239	-9 012	9
Mitmesugused tegevuskulud	-17 036	-29 367	10
Tööjõukulud	-3 192	-3 192	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 629	-4 788	
Ärikasum (kahjum)	28 727	19 138	
Muud finantstulud ja -kulud	11	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 738	19 141	
Tulumaks	-3 547	-4 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 191	15 013	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Joala Kinnisvara Hoolduse 2021.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 finantsinstrumenti 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 1% 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 tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 1% 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 muudatustest 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	118 136	106 738
Kokku raha	118 136	106 738

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 946	3 946
Ostjatelt laekumata arved	3 946	3 946
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 946	3 946
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 427	11 427
Ostjatelt laekumata arved	11 427	11 427
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	106	106
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 533	11 533

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	667		644
Üksikisiku tulumaks	40		40
Sotsiaalmaks	66		66
Ettemaksukonto jääk		106	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	773	106	750

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	74 342	348 833	423 175
Akumuleeritud kulum		-128 686	-128 686
Jääkmaksumus	74 342	220 147	294 489
Amortisatsioonikulu		-3 491	-3 491
31.12.2020			
Soetusmaksumus	74 342	348 833	423 175
Akumuleeritud kulum		-132 177	-132 177
Jääkmaksumus	74 342	216 656	290 998
Ostud ja parendused	8 976		8 976
Amortisatsioonikulu		-3 493	-3 493
31.12.2021			
Soetusmaksumus	83 318	348 833	432 151
Akumuleeritud kulum		-135 670	-135 670
Jääkmaksumus	83 318	213 163	296 481

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 823	65 497
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 036	-29 367

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 532	3 676	5 208
Akumuleeritud kulum	-702	-1 724	-2 426
Jääkmaksumus	830	1 952	2 782
Amortisatsioonikulu	-312	-984	-1 296
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 532	3 676	5 208
Akumuleeritud kulum	-1 014	-2 708	-3 722
Jääkmaksumus	518	968	1 486
Amortisatsioonikulu	-312	-824	-1 136
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 532	3 676	5 208
Akumuleeritud kulum	-1 326	-3 532	-4 858
Jääkmaksumus	206	144	350

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 272	4 272
Võlad töövõtjatele	426	426
Maksuvõlad	773	773
Muud võlad	1 299	1 299
Muud viitvõlad	1 299	1 299
Kokku võlad ja ettemaksed	6 770	6 770
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 878	1 878
Võlad töövõtjatele	426	426
Maksuvõlad	750	750
Muud võlad	749	749
Muud viitvõlad	749	749
Kokku võlad ja ettemaksed	3 803	3 803

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	63 823	65 497
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	63 823	65 497
Kokku müügitulu	63 823	65 497
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	63 823	65 497
Kokku müügitulu	63 823	65 497

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	9 639	8 512
Elektrienergia	3 340	3 889
Soojusenergia	6 299	4 623
Vesi	490	495
Prügi	110	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 239	9 012

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 706	716
Valvekulud	1 016	1 294
Raamatup. ja audiiti teenused	6 650	6 650
Notarikulud	0	0
Vara kindlustusmaksed	965	1 171
Tuletõrje kulud	0	89
PV remondi ja hoolduskulud	4 906	12 462
Korrashoin territooriumi	1 523	5 128
Geodesiakulud	0	225
Katastritööd	0	1 000
Muud	270	632
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 036	29 367

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	2 400	2 400
Sotsiaalmaksud	792	792
Kokku tööjõukulud	3 192	3 192
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing (registrikood: 10970998) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN FELDMAN	Juhatuse liige	28.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 191
Kokku	150 105
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	63823	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