

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** JRKV OÜ

**registrikood:** 12761299

**tänava/talu nimi,** Peterburi tee 38/11

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 14115

**telefon:** +372 5035948

**e-posti aadress:** riina@met-terakeskus.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

### **Sissejuhatus**

JRKV OÜ loodi kinnisvara haldavaks ettevõtteks.

2021. aastal jätkati edukalt kinnisvara rentimisega.

Parendati olemasolevaid objekte ning suurendati kinnisvaraportfelli.

### **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

2022. aastal jätkatakse olemasoleva kinnisvara väljarentimisega ja lisaraha tekkimisel tehakse ka soodsaid kinnisvara oste.

### **Personal**

OÜ-s JRKV 2021. aastal palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 44 020           | 184 374          |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>17 744</b>    | <b>5 957</b>     |
| Nõuded ostjate vastu                         | 12 868           | 642              |
| Muud nõuded                                  | 4 876            | 5 315            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>61 764</b>    | <b>190 331</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 596 712        | 1 013 473        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 596 712</b> | <b>1 013 473</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 658 476</b> | <b>1 203 804</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 45 378           | 25 000           |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>11 265</b>    | <b>706</b>       |
| Võlad tarnijatele                            | 11 250           | 62               |
| Maksuvõlad                                   | 15               | 644              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>56 643</b>    | <b>25 706</b>    |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 389 496          | 0                |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>389 496</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>446 139</b>   | <b>25 706</b>    |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 175 598        | 1 156 160        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 34 239           | 19 438           |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 212 337</b> | <b>1 178 098</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 658 476</b> | <b>1 203 804</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 83 172        | 37 391        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -27 353       | -994          |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -16 762       | -16 762       |
| Muud ärikulud                               | -2 602        | -1 391        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>36 455</b> | <b>18 244</b> |
| Intressitulud                               | 872           | 1 194         |
| Intressikulud                               | -3 088        | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>34 239</b> | <b>19 438</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>34 239</b> | <b>19 438</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

JRKV OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seadusega ning Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum.

JRKV OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid (hoiused üle 3 kuu ja alla 1 aasta), nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 bilansist 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis 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.

Tuludes kajastatakse sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Kolmandate osapoolte nimel kogutud summad ei ole kajastatud läbi kasumiaruande.

### Maksustamine

Alates 01.01.2015 maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise

perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
2. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

#### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021    | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 180        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>10 180</b> | <b>0</b>   |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2023

**JRKV OÜ (registrikood: 12761299) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JÜRI INGELMAN      | Juhatuse liige     | 10.03.2023           |
| Resolutsioon:      | Aruanne õige       |                      |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 175 598        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 34 239           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 209 837</b> |

ei jaota midagi seekord

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 82952           | 99.74%      | Jah            |
| Muu mujal liigitamata koolitus                       | 85599      | 220             | 0.26%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Riina Ingelman | 46104050259                               | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Jüri Ingelman  | 36106290218                               | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5035948            |
| E-posti aadress | riina@met-terakeskus.ee |