

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Jaama Varahaldus

registrikood: 12700837

tänavatalu nimi, Vabriku tn 9

maja ja korteri number:

linn: Põlva linn

vald: Põlva vald

maakond: Põlva maakond

postisihtnumber: 63306

e-posti aadress: siim.nellis@outlook.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Muutunud on ettevõtte tegevusvaldkonda ja keskenduda kinnisvara alasele tegevusele.

Selle tarbeks soetati ärikinnistu ja rajati ärihoone aadressil Vahi tee 9, Vahi küla, Tartu vald.

Majandusaasta jooksul valmis vastavalt HUUM OÜ tellimusele tootmis- ja ärihoone, mille kasutamiseks on sõlmitud pikaajaline rendileping.

Aruandeaastal juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	201 578	1 655	
Nõuded ja ettemaksed	497 078	92 870	2
Kokku käibevarad	698 656	94 525	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	70 000	0	2
Materiaalsed põhivarad	1 498 818	595 738	4
Kokku põhivarad	1 568 818	595 738	
Kokku varad	2 267 474	690 263	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	163 761	0	5
Võlad ja ettemaksed	188 223	100 556	6
Kokku lühiajalised kohustised	351 984	100 556	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 572 315	247 241	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 572 315	247 241	
Kokku kohustised	1 924 299	347 797	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	339 966	20	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	709	339 946	
Kokku omakapital	343 175	342 466	
Kokku kohustised ja omakapital	2 267 474	690 263	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	93 501	417 275	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 659	-37 113	8
Mitmesugused tegevuskulud	-18 513	-16 800	
Tööjõukulud	-14 991	0	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 354	-104	
Muud ärikulud	-281	-6 595	
Ärikasum (kahjum)	33 703	356 663	
Intressitulud	-37 913	1 563	
Intressikulud	4 919	-18 280	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	709	339 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	709	339 946	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jaama Varahaldus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandena vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja on kooskõlas Finatsaruandluse standardiga. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud skeemi nr.1. Ettevõtte kasutab majandusarvestuseks tarkvara Merit.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2021 majandusaasta aruanne on esitatud vastavalt mikroettevõtte aruande formaadile. 2022 majandusaasta teveys vajab kajastamist väikeettevõtte formaadis. 2021 aasta andmed viidud vastavusse.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakurss. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2021 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantskuluna või -tuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid pikaajalisi laenu nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata nõuete laekumise tõenäosuse hindamisel käsitletakse iga arvet eraldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Põhivara on arvele võetud väärtusega, mis koosneb ostuhinnast ning kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle; kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud

Tulud

Tulu kauba müügist kajastatakse siis, kui kõik omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulusid, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de), mil nad loovad majanduslikku kasu

Maksustamine

Ettevõtte järgib maksustamisel Eesti Vabariigis kehtivaid maksuseadusi.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Tulumaksu määr 20/80.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeperioodile järgneva aasta veebruaris võeti vastu Äri- ja tootmishoone aadressil Vahi tee 9, Tartu vald, Tartumaa. Hoone on arvele võetud ja alustatud kulumi arvestust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 594	33 594	
Ostjatelt laekumata arved	33 594	33 594	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 167	11 167	
Laenunõuded	74 000	4 000	70 000
Muud nõuded	448 317	448 317	
Intressinõuded	6 471	6 471	
Viitlaekumised	441 846	441 846	
Kokku nõuded ja ettemaksed	567 078	497 078	70 000

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 000	18 000	
Ostjatelt laekumata arved	18 000	18 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 307	3 307	
Laenunõuded	70 000	70 000	
Muud nõuded	1 563	1 563	
Intressinõuded	1 563	1 563	
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 870	92 870	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		223		
Sotsiaalmaks		495		0
Kohustuslik kogumispension		30		
Töötuskindlustusmaksed		36		
Ettemaksukonto jääk	11 167		3 307	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 167	784	3 307	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa			Masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2021								
Soetusmaksumus	360 000		2 083	2 083	233 011	748	233 759	595 842
Akumuleeritud kulum			-104	-104				-104
Jääkmaksumus	360 000		1 979	1 979	233 011	748	233 759	595 738
Ostud ja parendused		33 752		33 752	873 683		873 683	907 435
Muud ostud ja parendused		33 752		33 752	873 683		873 683	907 435
Amortisatsioonikulu		-3 938	-417	-4 355				-4 355
31.12.2022								
Soetusmaksumus	360 000	33 752	2 083	35 835	1 106 694	748	1 107 442	1 503 277
Akumuleeritud kulum		-3 938	-521	-4 459				-4 459
Jääkmaksumus	360 000	29 814	1 562	31 376	1 106 694	748	1 107 442	1 498 818

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen seotud äriühingult							
Pikaajalised laenud							
Laen seotud äriühingult	52 600		52 600		8%	euro	20.12.2026
Äri-laen LHV LL-20210615JV	1 657 508	157 339	1 500 169		2,95 plus euribor	euro	15.06.2026
Kapitalirent LHV	25 968	6 422	19 546		2,59 plus 6 kuu euribor	euro	15.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 736 076	163 761	1 572 315				
Laenukohustised kokku	1 736 076	163 761	1 572 315				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud äriühingult	52 600		52 600		8%	euro	20.12.2026
Äri-laen LHV LL-20210615J	194 641		194 641		2,95 plus euribor	euro	15.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	247 241		247 241				
Laenukohustised kokku	247 241		247 241				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	360 000	360 000
Kokku	360 000	360 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	184 384	184 384
Võlad töövõtjatele	2 310	2 310
Maksuvõlad	784	784
Muud võlad	745	745
Muud viitvõlad	745	745
Kokku võlad ja ettemaksed	188 223	188 223

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	100 556	100 556
Kokku võlad ja ettemaksed	100 556	100 556

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	93 501	417 275
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	93 501	417 275
Kokku müügitulu	93 501	417 275
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude kindlate kaupade vahendamine	0	360 000
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	0	57 275
Kinnisvara rent ja üür	93 501	0
Kokku müügitulu	93 501	417 275

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	0	37 113
Energia	18 597	0
Elektrienergia	18 559	0
Kütus	38	0
Väheväärtusil vara	3 062	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 659	37 113

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Veevarustusteenused	205	5
Mitmesugused bürookulud	7 182	13 039
Lähetuskulud	673	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	152	3 175
Ruumide hooldus, remont	1 047	0
Autode, tehnika rent	4 845	0
Kindlustus	614	0
Kingitused, annetused, vastuvõtu kulud	1 198	0
Muud	2 597	581
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 513	16 800

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	11 204	0
Sotsiaalmaksud	3 787	0
Kokku tööjõukulud	14 991	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 594	18 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 471	71 563
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 065	89 563
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 524	62 715
Kokku võlad ja ettemaksed	18 524	62 715

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 000	0
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 600	52 600
Kokku laenukohustised	52 600	52 600

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	70 000	1 563
Kokku antud laenud	70 000	70 000	1 563

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	4 000	74 000	4 908
Kokku antud laenud	70 000	4 000	74 000	4 908

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	484 600	432 000	52 600	18 180
Kokku laenukohustised	484 600	432 000	52 600	18 180

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 600	52 600	4 208
Kokku laenukohustised	52 600	52 600	4 208

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	180 971	550 992	360 000	57 275
Kokku müüdud	180 971	550 992	360 000	57 275

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 845		37 113	
Kokku ostetud	4 845		37 113	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

OÜ Jaama Varahaldus (registrikood: 12700837) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM NELLIS	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	339 966
Aruandeaasta kasum (kahjum)	709
Kokku	340 675
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	340 675
Kokku	340 675

Ettepanek kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	339 966
Aruandeaasta kasum (kahjum)	709
Kokku	340 675
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	340 675
Kokku	340 675

Kasumit ei jaotata. Jaotamata kasumi jääk 340675.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93501	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: SIIM NELLIS	38605094918	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	siim.nellis@outlook.com