

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: JA Kinnisvara OÜ

registrikood: 14417324

postiaadress: Viljandi maakond, Viljandi vald, Jämejala küla,
Jämejala tee 11

postisihthnumber: 71024

telefon: +372 53669108, +372 53431710

e-posti aadress: jakinnisvara@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

JA Kinnisvara OÜ on asutatud 2018.aastal ja peamiseks tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ehk pikaajaline eluruumide rent ning ehitusteenuste osutamine. 2023.aastal tehti investeeringuid uute põhivarade soetamiseks, et paremini hallata ettevõtte kinnisvarasid ning leida juurde uusi tegevussuundasid.

2024.aastal plaanitakse jätkata samal tegevusalal ning leida uusi tegevussuundasid ettevõtte tulude kasvatamiseks.

Ettevõtte omakapital on langenud miinusesse, kuna ettevõtte on remontinud enda omandis olevaid kortereid omanike antud laenude abil. 2024.aastal on plaan teha uusi investeeringuid ning vajadusel hinnata ümber renoveeritud korterite väärtus, et omakapital taastada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	440	6 182
Nõuded ja ettemaksed	7 174	11 136
Varud	1 891	0
Kokku käibevarad	9 505	17 318
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	34 493	24 990
Materiaalsed põhivarad	44 015	0
Kokku põhivarad	78 508	24 990
Kokku varad	88 013	42 308
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 667	36 135
Võlad ja ettemaksed	5 317	3 152
Kokku lühiajalised kohustised	7 984	39 287
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	89 877	0
Kokku pikaajalised kohustised	89 877	0
Kokku kohustised	97 861	39 287
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	521	-53
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 869	574
Kokku omakapital	-9 848	3 021
Kokku kohustised ja omakapital	88 013	42 308

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	9 446	48 772
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 722	-47 381
Mitmesugused tegevuskulud	-8 062	-493
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 421	0
Muud ärikulud	-40	-10
Ärikasum (kahjum)	-11 799	888
Intressikulud	-1 070	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	-314
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 869	574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 869	574

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

JA Kinnisvara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, 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 finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga kliendi kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse aruandeperioodi tegevuskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseteks põhivarasid loetakse varasid, mille kasutusiga on kauem kui üks aasta. Selliseid varasid kajastatakse bilansis põhivarana ja nende maksumus kantakse kuludesse amortisatsiooni arvestamise kaudu. Põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mis kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingu kulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte ei ole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui kaheteistkümneks kuuks pärast bilansipäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud allahindlused. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise järel, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulud kajastatakse kulu tekke perioodis ja liigitatakse vastavalt kasumiaruande skeemile nr 1.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Osahingu finantsseisundi aruandes ei ole edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- 1) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- 2) Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- 3) Juriidilised isikud, kelle juhatuse või juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

JA Kinnisvara OÜ-l ei olnud 2023.aastal tööjõukulusid.

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 098	56 053
Kokku laenukohustised	75 098	56 053

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2024

JA Kinnisvara OÜ (registrikood: 14417324) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK RAAMETS	Juhatuse liige	17.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 869
Kokku	-12 348
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-12 348
Kokku	-12 348

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8470	89.67%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	850	9.00%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	126	1.33%	Ei