

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: JP Kinnisvara OÜ

registrikood: 16055960

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Majaka tn 10

postisihthnumber: 11412

telefon: +372 5208299

e-posti aadress: kinnisvara@evgeny.ee

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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

SISSEJUHATUS

OÜ JP Kinnisvara asutati 17.09.2020.a. Ettevõtte alustas oma tegevus alates 2023 a. Põhitegevus on mitteeluruum üür.
OÜ JP Kinnisvara müügitulu 75 485 EUR. Majanduslik aasta on kasum 48 637 euro.

PERSONAAL

OÜ JP Kinnisvara tegevusjuhid on ka firma juhatuse liikmed. OÜ JP Kinnisvara majandusaastal töötajaid ei olnud. Keskmine töötajate arv 2023.aastal oli 0 inimest ning nende töötasu kogusumma oli 0 EUR. OÜ-u juhatus koosneb ühest liikmest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 072	10 457	
Nõuded ja ettemaksed	8 741	5 787	2,3,4
Kokku käibevarad	17 813	16 244	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	414 950	423 550	5
Kokku põhivarad	414 950	423 550	
Kokku varad	432 763	439 794	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	245 833	49 518	6
Võlad ja ettemaksed	114 191	22 148	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	360 024	71 666	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	344 026	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	344 026	
Kokku kohustised	360 024	415 692	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 602	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 637	21 602	
Kokku omakapital	72 739	24 102	
Kokku kohustised ja omakapital	432 763	439 794	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	75 485	58 809	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 234	-1 519	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 579	-5 898	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 600	-6 450	5
Muud ärikulud	-25	-33	
Ärikasum (kahjum)	56 047	44 909	
Intressikulud	-7 410	-23 307	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 637	21 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 637	21 602	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ JP Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. JP Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest ning soetusmaksumuse printsiibist. Majandusaasta algas 1. jaanuar 2023.a. ning lõppes 31. detsember 2023.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on aastaaruandes esitatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

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 bilansis 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 1000 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku eluaega või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel

kuluks. Materiaalseks põhivaraks amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja järgmisi amortisatsiooninorme: masinad ja seadmed 20%-35%, transpordivahendid 20%-35%. Materiaalse põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad ja seadmed	3 - 5
transpordivahendid	3-5
maa	ei amortiseerita

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud kajastatakse tulude ja kulude vastavuse printsiibi alusel. Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksusta Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
2. Tütar- ja sidusettevõtted;
3. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
4. Osühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 495	8 495	3
Ostjatelt laekumata arved	8 495	8 495	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40	4
Ettemaksed	206	206	
Tulevaste perioodide kulud	206	206	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 741	8 741	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 546	5 546	3
Ostjatelt laekumata arved	5 546	5 546	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	82	82	4
Ettemaksed	159	159	
Tulevaste perioodide kulud	159	159	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 787	5 787	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	8 495	5 546
Kokku nõuded ostjate vastu	8 495	5 546

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	705	0	1 200
Intress	0	1	0	0
Ettemaksukonto jääk	40		82	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	40	706	82	1 200

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
Ostud ja parendused	430 000	430 000
Amortisatsioonikulu	-6 450	-6 450
31.12.2022		
Soetusmaksumus	430 000	430 000
Akumuleeritud kulum	-6 450	-6 450
Jääkmaksumus	423 550	423 550
Amortisatsioonikulu	-8 600	-8 600
31.12.2023		
Soetusmaksumus	430 000	430 000
Akumuleeritud kulum	-15 050	-15 050
Jääkmaksumus	414 950	414 950

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	100 534	100 534			3,5%	EUR	12.01.2024
Laen 2	145 299	145 299			2,65%+ Euribor	EUR	10.01.2024
Lühiajalised laenud kokku	245 833	245 833					
Laenukohustised kokku	245 833	245 833					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	208 700	8 400	0	200 300	3,5%	EUR	07.06.2030
Laen 2	184 844	41 118	143 726	0	2,65%+ Euribor	EUR	01.03.2027
Pikaajalised laenud kokku	393 544	49 518	143 726	200 300			
Laenukohustised kokku	393 544	49 518	143 726	200 300			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 182	4 182	
Maksuvõlad	706	706	4
Muud võlad	3 303	3 303	
Intressivõlad	3 303	3 303	
Saadud ettemaksed	106 000	106 000	
Tulevaste perioodide tulud	6 000	6 000	
Muud saadud ettemaksed	100 000	100 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	114 191	114 191	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 046	2 046	
Maksuvõlad	1 200	1 200	4
Muud võlad	12 902	12 902	
Intressivõlad	12 902	12 902	
Saadud ettemaksed	6 000	6 000	
Tulevaste perioodide tulud	6 000	6 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 148	22 148	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 485	58 809
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	75 485	58 809
Kokku müügitulu	75 485	58 809
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruum üür	75 485	58 809
Kokku müügitulu	75 485	58 809

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Keskmine töötajate arv 2023.aastal oli 0 inimest ning nende töötasu kogusumma oli 0 EUR.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	7 410	23 307
Kokku intressikulud	7 410	23 307

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 495	5 546
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 495	5 546
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 534	8 400
Kokku laenukohustised	100 534	8 400

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	200 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	200 300

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	215 000	6 300	208 700	5 799
Kokku laenukohustised	0	215 000	6 300	208 700	5 799
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	208 700	0	108 166	100 534	7 620
Kokku laenukohustised	208 700	0	108 166	100 534	7 620

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 485	58 809
Kokku müüdnud	75 485	58 809

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

JP Kinnisvara OÜ (registrikood: 16055960) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JEVGENI PŠENITŠNIKOV	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 637
Kokku	70 239

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75485	100.00%	Jah