

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing Jucar

registrikood: 11190794

postiaadress: Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn,
Narva mnt 46a

postisihthnumber: 41536

telefon: +372 58180074

e-posti aadress: boris@jucar.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	8
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Ülevaade tegevusest

Osaühing Jucar põhitegevusvaldkond on alates 2024. aastast enda kinnisvara üürileandmine ja käitus. Varasem mootorsõidukite remondi ja hoolduse tegevus lõpetati lõplikult 2024. aastal, kuna ettevõtte otsustas keskenduda täielikult kinnisvarasektorile. Selle muudatuse tulemusel koondati ka ettevõtte töötajad.

Osaühing Jucar 2024 aruandeaasta müügitulu oli 57 tuhat eurot (2023: 121 tuhat) ja kahjum 10 tuhat eurot (kasum 2023: 31 tuhat).

Juhtimis- ja organisatsioonistruktuur

Ettevõtte tegevust juhib juhatus, kuhu kuulub 3 liiget ja 1 prokurist. Ettevõttel ei ole välisriikides registreeritud filiaale.

Finantsriskide maandamine

Arveldused tarnijate ja ostjatega toimuvad täielikult eurodes, mistõttu valuutakursiriski ei esine. Ettevõttel on laenukohustused nii panga kui ka seotud osapoolte ees, kusjuures intressimäärad on fikseeritud.

Olulisemad sündmused

2024. aastal toimus ettevõttele kuuluvas kinnisvaraobjektis suuremahuline tulekahju, mis tõi kaasa märkimisväärse kahju ning tõstis ettevõtte kulubaasi. Osa taastamiskuludest kapitaliseeriti, mille tulemusel suurenes kinnisvaraobjekti bilansiline soetusmaksumus.

Kahjude katteks kaasas ettevõtte täiendavat kapitali, võttes laenu nii pangast kui ka seotud osapoolelt.

Finantsseisund ja investeeringud

Ettevõtte finantsseisundit mõjutas oluliselt tulekahjuga seotud taastamis- ja kapitalikulude kasv, samuti laenude teenindamisega seotud kohustused. Tulenevalt põhitegevuse muutumisest ei ole 2025. aastaks kavandatud uusi investeeringuid.

Seoses tegevusvaldkonna muutumisega ei ole kavas töötajate arvu suurendada ning kogu fookus on suunatud kinnisvara korrashoiule ja üüritegevuse tõhustamisele.

Olulised finantsnäitajad:

	2024	2023
Müügitulu, euro	56 769	121 444
Tulu kasv (-vähenemine), %	-53,25%	-48,95%
Puhaskasum (-kahjum); euro	-9 690	31 070
Puhaskasumimarginaal, %	-17,07%	25,58%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,57	1,52
Varade tootlus (ROA)	-0,04	0,17
Omakapitali tootlus (ROE)	-0,06	0,19

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Tulu kasv, % = (müügitulu 2024 – müügitulu 2023)/ müügitulu 2023 * 100

-Puhaskasumimarginaal, % = puhaskasum/müügitulu * 100

-Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

-ROA = puhaskasum(-kahjum)/ varad kokku

-ROE = puhaskasum(-kahjum)/ omakapital kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 262	7 572	
Nõuded ja ettemaksed	4 984	27 132	
Varud	1 275	0	
Kokku käibevarad	10 521	34 704	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 227	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	215 080	0	
Materiaalsed põhivarad	178	152 646	
Kokku põhivarad	218 485	152 646	
Kokku varad	229 006	187 350	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 470	0	2
Võlad ja ettemaksed	1 870	22 867	
Kokku lühiajalised kohustised	18 340	22 867	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	55 640	0	2, 4
Võlad ja ettemaksed	157	0	
Kokku pikaajalised kohustised	55 797	0	
Kokku kohustised	74 137	22 867	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 747	130 601	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 690	31 070	
Kokku omakapital	154 869	164 483	
Kokku kohustised ja omakapital	229 006	187 350	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	56 769	121 444	
Muud äritulud	583	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 113	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 687	-69 020	
Tööjõukulud	-11 836	-8 028	3
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 779	-11 179	
Muud ärikulud	0	-744	
Ärikasum (kahjum)	-7 063	32 473	
Intressikulud	-2 804	-1 403	
Muud finantstulud ja -kulud	177	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 690	31 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 690	31 070	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Jucar liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Bilanss on koostatud lühikese bilansina Raamatupidamise seaduse lisas 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 skeemi alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja rahalähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Raha ja rahalähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida osaühing hoiab eelkõige renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Amortisatsiooni arvestatakse sarnaselt materiaalse põhivaraga. Bilansis on kinnisvarainvesteering kajastatud jääkväärtuses, mille puhul on soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest

on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal aruande kuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-10 aastat
Masinad ja seadmed	2-5 aastat
Muu põhivara	2-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud. Kulud on arvestatud tekkepõhiselt. Järgneva majandusaasta tuludega seonduvad väljaminekud on bilansis kajastatud kirjel "Tulevaste perioodide kulud".

Maksustamine

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksetele, mis on kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud

20/80 maksumääraga.

Alates 1. jaanuarist 2025 maksustatakse dividend üksnes tulumaksumääraga 22/78. Seega kaob ära dividendi madalam tulumaksumäär 14/86 ning füüsilisele isikule makstud dividendilt kinnipidamisele kuuluv tulumaks 7%, kuid arvestama peab üleminekusättega.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse:

- 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) eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- 3) juriidiline isik ja füüsilise isik, kellele kuulub vähemalt 10% selle juriidilise isiku osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	16 470	16 470			5% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2028	
Lühiajalised laenud kokku	16 470	16 470						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapoole laen	10 000		10 000		5%	EUR	2027	4
Pangalaen	45 640		45 640		5% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2028	
Pikaajalised laenud kokku	55 640		55 640					
Laenukohustised kokku	72 110	16 470	55 640					

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	8 849	6 000
Sotsiaalmaksud	2 986	2 028
Kokku tööjõukulud	11 835	8 028
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 227	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 227	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	2
Kokku laenukohustised	10 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	157	0	

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2023	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	3 000	
Kokku antud laenud	3 000	3 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	3 000	227	
Kokku antud laenud	3 000	3 000	227	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	157	2
Kokku laenukohustised	10 000	157	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2025

Osaühing Jucar (registrikood: 11190794) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA JESENFELD	Management board member	18.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 690
Kokku	152 057
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	152 057
Kokku	152 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mootorsõidukite remont ja hooldus	95311	EMTAK 2025	32667	57.54%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	24102	42.46%	Ei