

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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. 2024.aastal investeeriti põhivara parendustesse ning uute seadmete ostu, et paremini hallata ettevõtte kinnisvarasid ning leida juurde uusi tegevussuundasid.

2025.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. 2025.aastal on plaan teha uusi investeeringuid ning vajadusel hinnata ümber renoveeritud korterite väärtus, et omakapital taastada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 443	440
Nõuded ja ettemaksed	9 300	7 174
Varud	1 491	1 891
Kokku käibevarad	18 234	9 505
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	38 544	34 493
Materiaalsed põhivarad	41 907	44 015
Kokku põhivarad	80 451	78 508
Kokku varad	98 685	88 013
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 820	2 667
Võlad ja ettemaksed	5 328	5 317
Kokku lühiajalised kohustised	8 148	7 984
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	123 252	89 877
Kokku pikaajalised kohustised	123 252	89 877
Kokku kohustised	131 400	97 861
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 348	521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 867	-12 869
Kokku omakapital	-32 715	-9 848
Kokku kohustised ja omakapital	98 685	88 013

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	24 225	9 446
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 406	-11 722
Mitmesugused tegevuskulud	-15 536	-8 062
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 902	-1 421
Muud ärikulud	-114	-40
Ärikasum (kahjum)	-21 733	-11 799
Intressikulud	-1 134	-1 070
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-22 867	-12 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 867	-12 869

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

JA Kinnisvara OÜ 2022.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 vähendamisena.

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 2024.aastal tööjõukulusid.

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	111 099	75 098
Kokku laenukohustised	111 099	75 098
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17	0
Kokku võlad ja ettemaksed	17	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2025

JA Kinnisvara OÜ (registrikood: 14417324) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AULE SULAOJA	Juhatuse liige	26.05.2025
MAREK RAAMETS	Juhatuse liige	26.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 867
Kokku	-35 215
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-35 215
Kokku	-35 215

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	24102	99.49%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	EMTAK 2025	123	0.51%	Ei