

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Järveküla Arendus OÜ

registrikood: 14854510

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: contact@triplenetcapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Järveküla Arendus OÜ asutati 2019. aastal, ettevõtte põhitegevusalaks on kortermajade arendus. 2024. aastal keskendutakse uute kinnistute otsimisele, et arendustegevust jätkata.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	19,70	2,13
ROE	7,15	53,14

Suhtarvudel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Järveküla Arendus OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	435	
Nõuded ja ettemaksed	794 448	110 980	2
Kokku käibevarad	794 448	111 415	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	961 130	2 106 372	2,7
Kokku põhivarad	961 130	2 106 372	
Kokku varad	1 755 578	2 217 787	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	40 335	52 430	4
Kokku lühiajalised kohustised	40 335	52 430	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	135 598	698 708	3,7
Kokku pikaajalised kohustised	135 598	698 708	
Kokku kohustised	175 933	751 138	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 500	12 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 454 149	674 738	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 996	779 411	
Kokku omakapital	1 579 645	1 466 649	
Kokku kohustised ja omakapital	1 755 578	2 217 787	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	2 361 053	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 645 914	
Mitmesugused tegevuskulud	-59	-5 592	
Muud ärikulud	-13	-186	
Ärikasum (kahjum)	-72	709 361	
Intressitulud	148 842	100 844	
Intressikulud	-35 774	-29 679	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 115	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	112 996	779 411	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 996	779 411	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Järveküla Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse Standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Eesti Finantsaruandluse Standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt eelpool nimetatule on koostatud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne, mille alguskuupäev on 25.11.2019.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide

reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Järveküla Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada valitsev mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitsev mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitsev mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	0	
Laenunõuded	1 526 690	565 560	961 130	
Muud nõuded	228 882	228 882	0	
Intressinõuded	228 882	228 882	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 755 578	794 448	961 130	7

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 858	4 858	0	
Laenunõuded	2 106 372	0	2 106 372	
Muud nõuded	106 122	106 122	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 217 352	110 980	2 106 372	

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded all on kajastatud ettemaksu konto jääki.

Antud laenudel on intress 8% (31.12.2022: 3,5%-8%) ning laenude tagasimakse tähtaeg on 2025. aasta lõpp.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	135 598	0	135 598	0	8%	EUR	2026	7
Pikaajalised laenud kokku	135 598	0	135 598	0				
Laenukohustised kokku	135 598	0	135 598	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	698 708	0	698 708	0	3,5%	EUR	2025	7
Pikaajalised laenud kokku	698 708	0	698 708	0				
Laenukohustised kokku	698 708	0	698 708	0				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12	12	
Muud võlad	40 323	40 323	7
Kokku võlad ja ettemaksed	40 335	40 335	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12	12	
Muud võlad	52 418	52 418	
Intressivõlad	48 218	48 218	7
Muud viitvõlad	4 200	4 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 430	52 430	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 253 716	1 163 319
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	313 429	290 830
Kokku tingimuslikud kohustised	1 567 145	1 454 149

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	12 500	12 500
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Triple Net Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	64 023	22 170	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 486	25 212	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 314	4 554	
Kokku nõuded ja ettemaksed	128 823	51 936	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 323	36 408	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	11 811	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 323	48 219	4

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	417 218	667 316	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	449 420	777 702	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	94 492	95 794	
Kokku nõuded ja ettemaksed	961 130	1 540 812	2
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	135 598	228 271	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	470 437	
Kokku laenukohustised	135 598	698 708	3

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	197 761	819 555	350 000	667 316	19 424	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	356 863	434 365	13 526	777 702	23 753	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	95 794	20 000	20 000	95 794	3 456	
Kokku antud laenud	650 418	1 273 920	383 526	1 540 812	46 633	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	667 316	2 270	252 368	417 218	41 853	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	777 702	4 858	333 140	449 420	53 357	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	95 794	0	1 302	94 492	7 760	
Kokku antud laenud	1 540 812	7 128	586 810	961 130	102 970	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	233 271	100	5 100	228 271	8 139	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	470 437	0	470 437	11 867	
Kokku laenukohustised	233 271	470 537	5 100	698 708	20 006	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	228 271	470 437	563 110	135 598	35 774	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	470 437	0	470 437	0	0	
Kokku laenukohustised	698 708	470 437	1 033 547	135 598	35 774	3

Seotud osapoolle antud ja saadud laenud on intressimääraga 8% (2022: 3,5%) aastas ning tagasimakse tähtajad on 2025-2026.

2023. aastal ostis emaettevõtte Triple Net Capital OÜ 55% ettevõtte PLR28 OÜ osakuid ning 2022. aastal kajastatud tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate nõuded ja kohustused on 2023. aastal kajastatud teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate all. Triple Net Capital OÜ tütar- ja sidusettevõtete algsaldod 31.12.2022 seisuga on jaotatud läbi veergude "saadud laenud" ja "saadud laenude tagasimaksed" õigetele seotud osapoolte ridadele.

Laenukohtudeid seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud 2023.a ega ka 2022.a.

2023. ja 2022. aastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi ega lahkumishüvitisi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.12.2024

Järveküla Arendus OÜ (registrikood: 14854510) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES URB	Juhatuse liige	23.12.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 454 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 996
Kokku	1 567 145