

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Järvesalu OÜ

**registrikood:** 14955777

**tänava/talu nimi,** Paldiski mnt 13-16

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10137

**telefon:** +372 5017990

**e-posti aadress:** arkosikmann@gmail.com

## 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             | 7  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 5 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## **Tegevusaruanne**

Järvesalu OÜ põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja müük.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevarad                                   |                  |                |         |
| Raha                                         | 477 354          | 29 075         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 53 556           | 64 315         | 2       |
| Varud                                        | 944 869          | 756 680        |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 475 779</b> | <b>850 070</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 475 779</b> | <b>850 070</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustised                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 378 988          | 32 748         | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>378 988</b>   | <b>32 748</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 600 000          | 400 000        | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 466 551          | 427 324        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 066 551</b> | <b>827 324</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 445 539</b> | <b>860 072</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -12 502          | 0              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 40 242           | -12 502        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>30 240</b>    | <b>-10 002</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 475 779</b> | <b>850 070</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 21.04.2020 -<br>31.12.2020 |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 1 239 634     | 0                          |
| Muud äritulud                               | 1 304         | 0                          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 158 049    | 0                          |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 449        | -1 185                     |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>79 440</b> | <b>-1 185</b>              |
| Intressitulud                               | 29            | 6                          |
| Intressikulud                               | -39 227       | -11 323                    |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>40 242</b> | <b>-12 502</b>             |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>40 242</b> | <b>-12 502</b>             |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Järvesalu OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja raha pangas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud kulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks

- Emaettevõtte;
- Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Tegev- ja kõrgem juhtkonna isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted).

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 622           | 622            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 622           | 622            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 52 934        | 52 934         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>53 556</b> | <b>53 556</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 64 315        | 64 315         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>64 315</b> | <b>64 315</b>  |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Primero OÜ                       | 300 000        |                                   | 300 000             |             | 8%           | Euro        | 30.09.2025  |
| Dowers Holding OÜ                | 200 000        |                                   | 200 000             |             | 8%           | Euro        | 30.09.2025  |
| Linegray OÜ                      | 100 000        |                                   | 100 000             |             | 8%           | Euro        | 30.09.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>600 000</b> |                                   | <b>600 000</b>      |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>600 000</b> |                                   | <b>600 000</b>      |             |              |             |             |
|                                  |                |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Primero OÜ                       | 200 000        |                                   | 200 000             |             | 8%           | Euro        | 30.09.2025  |
| Dowers Holding OÜ                | 200 000        |                                   | 200 000             |             | 8%           | Euro        | 30.09.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>400 000</b> |                                   | <b>400 000</b>      |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>400 000</b> |                                   | <b>400 000</b>      |             |              |             |             |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 433 503        | 17 502                            | 416 001             |
| Võlad töövõtjatele               | 54             | 54                                | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 47 682         | 47 682                            | 0                   |
| Muud võlad                       | 50 550         | 0                                 | 50 550              |
| Intressivõlad                    | 50 550         | 0                                 | 50 550              |
| Saadud ettemaksed                | 313 750        | 313 750                           | 0                   |
| Muud saadud ettemaksed           | 313 750        | 313 750                           | 0                   |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>845 539</b> | <b>378 988</b>                    | <b>466 551</b>      |

  

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 439 456        | 23 455                            | 416 001             |
| Võlad töövõtjatele               | 85             | 85                                | 0                   |
| Muud võlad                       | 11 323         | 0                                 | 11 323              |
| Intressivõlad                    | 11 323         | 0                                 | 11 323              |
| Saadud ettemaksed                | 9 208          | 9 208                             | 0                   |
| Muud saadud ettemaksed           | 9 208          | 9 208                             | 0                   |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>460 072</b> | <b>32 748</b>                     | <b>427 324</b>      |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                                 |            |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|------------|--|--|
| Aruandekohustuslase<br>emaettevõtja nimetus                     | Primero OÜ |  |  |
| Riik, kus aruandekohustuslase<br>emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |  |  |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

| PIKAAJALISED    | 2021    | 21.04.2020 -<br>31.12.2020 | Lisa nr |
|-----------------|---------|----------------------------|---------|
| Laenukohustised |         |                            |         |
| Emaettevõtja    | 300 000 | 200 000                    | 3       |

|                                                                                                                                  |                |                |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 300 000        | 200 000        | 3 |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>600 000</b> | <b>400 000</b> |   |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |                |                |   |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 441 783        | 422 165        | 4 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 24 768         | 5 159          | 4 |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>466 551</b> | <b>427 324</b> |   |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 21.04.2020 | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 200 000        | 0                           | 200 000        | 6 164                       | 3       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 0          | 200 000        | 0                           | 200 000        | 5 158                       | 3       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>400 000</b> | <b>0</b>                    | <b>400 000</b> | <b>11 322</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2020     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                             | 200 000        | 145 000        | 45 000                      | 300 000        | 19 618                      | 3       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 200 000        | 135 000        | 35 000                      | 30 000         | 19 610                      | 3       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>400 000</b> | <b>280 000</b> | <b>80 000</b>               | <b>330 000</b> | <b>39 228</b>               |         |

| OSTETUD              | 21.04.2020 - 31.12.2020 |            |
|----------------------|-------------------------|------------|
|                      | Kaubad                  | Teenused   |
| Emaettevõtja         | 416 001                 | 149        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>416 001</b>          | <b>149</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.01.2022

**Järvesalu OÜ (registrikood: 14955777) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARKO SIKMANN       | Juhatuse liige     | 12.01.2022           |
| TARVO TEDER        | Juhatuse liige     | 13.01.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -12 502       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 40 242        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>27 740</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 27 740        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>27 740</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -12 502       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 40 242        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>27 740</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 27 740        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>27 740</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 1239634         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                      | Osaluse suurus ja valuuta |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|
| OÜ Primero        | 12659299                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti      | 1375 EUR (Lihtomand)      |
| Dowers Holding OÜ | 16028392                            | Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 1125 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Mobiiltelefon   | +372 5017990          |
| E-posti aadress | arkosikmann@gmail.com |