

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Järve Residentsid OÜ

registrikood: 16504754

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Vesivärava tn 50-302

postisihthnumber: 10152

e-posti aadress: info@jarveresidentsid.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	8
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 9 Osakapital	9
Lisa 10 Muud äritulud	9
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	10
Lisa 13 Intressikulud	10
Lisa 14 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Järve Residentsid OÜ oli asutatud 2022.aastal kinnisvaraobjektide soetamise ning haldamise eesmärgiga.

Ettevõttel on soetatud kaks kinnisvaraobjekti: nendest üks on soetatud arendamise eesmärgiga ning teine investearuandepärioodil tegeles ettevõtte kinnisvaraobjektide arendamisega.

Aruande netovara ei vasta seaduses toodud nõuetele. Järgmisel aruandeaastal võtab ettevõtte juhtkond vastu kõik vajalikud meetmed omakapitali taastamiseks.

Juhatuse hinnangul on Järve Residentsid OÜ jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 743	200 391	2
Nõuded ja ettemaksed	508	25 170	3
Varud	773 070	675 204	4
Kokku käibevarad	798 321	900 765	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	780 000	580 000	6
Kokku põhivarad	780 000	580 000	
Kokku varad	1 578 321	1 480 765	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 937	31 227	8
Kokku lühiajalised kohustised	30 937	31 227	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 600 018	1 312 290	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 600 018	1 312 290	
Kokku kohustised	1 630 955	1 343 517	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 748	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 882	134 748	
Kokku omakapital	-52 634	137 248	
Kokku kohustised ja omakapital	1 578 321	1 480 765	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	20.05.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Muud äritulud	0	185 258	10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 072	-3 543	11
Tööjõukulud	-45 516	-46 946	12
Muud ärikulud	-26	-21	
Ärikasum (kahjum)	-52 614	134 748	
Intressikulud	-137 268	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-189 882	134 748	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 882	134 748	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Järve Residentsid OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus 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, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod; nt korterite müük). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel FIFO-meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud jagatud varudele ettevõtte normaalsest tootmismahjust lähtudes. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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 ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul

võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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 suurus 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.

Seotud osapooled

Osaühing aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	24 743	200 391
Kokku raha	24 743	200 391

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	508	508	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	508	508	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 170	25 170	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 170	25 170	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	773 070	675 204
Kinnisvaraobjekt müügiks	773 070	675 204
Kokku varud	773 070	675 204

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	45		20 484	
Üksikisiku tulumaks		0		2 000
Sotsiaalmaks		0		3 333
Kohustuslik kogumispension		0		102
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		4 647		0
Ettemaksukonto jääk	463		4 686	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	508	4 647	25 170	5 435

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	580 000
Ostud ja parendused	200 000
31.12.2023	780 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen sidusettevõtjalt	1 600 018		1 600 018		14
Pikaajalised laenud kokku	1 600 018		1 600 018		
Laenukohustised kokku	1 600 018		1 600 018		
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen sidusettevõtjalt	1 312 290		1 312 290		14
Pikaajalised laenud kokku	1 312 290		1 312 290		
Laenukohustised kokku	1 312 290		1 312 290		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	269	269	
Võlad töövõtjatele	14 081	14 081	
Võlad seotud osapooltele	1 140	1 140	14
Maksuvõlad	4 647	4 647	5
Muud võlad	10 800	10 800	
Muud viitvõlad	10 800	10 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 937	30 937	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 240	20 240	
Võlad töövõtjatele	4 000	4 000	
Võlad seotud osapooltele	1 552	1 552	14
Maksuvõlad	5 435	5 435	5
Muud võlad	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 227	31 227	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	20.05.2022 - 31.12.2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	185 258
Kokku muud äritulud	0	185 258

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	20.05.2022 - 31.12.2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 098	0
Üldhalduskulud	-3 974	-3 543
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 072	-3 543

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	20.05.2022 - 31.12.2022
Palgakulu	-34 286	-35 357
Sotsiaalmaksud	-11 230	-11 589
Kokku tööjõukulud	-45 516	-46 946
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	20.05.2022 - 31.12.2022
Intressikulu laenudelt	-137 268	0
Kokku intressikulud	-137 268	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 140	1 140	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	412	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 140	1 552	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	1 600 018	1 312 290	7

Kokku laenukohustised	1 600 018	1 312 290	
------------------------------	------------------	------------------	--

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	20.05.2022 - 31.12.2022
Arvestatud tasu	34 032	35 119

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Järve Residentsid OÜ (registrikood: 16504754) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA SEMJONOVITŠ	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 882
Kokku	-55 134
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-55 134
Kokku	-55 134