

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Joestoni Investeeringu OÜ

registrikood: 10101363

tänava/talu nimi, Peterburi tee 46

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 5045820, +372 6319688

faks: +372 6319383

e-posti aadress: roman.loov@joeston.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 17 Intressitulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

1.01.2022-31.12.2022 finantsaasta oli Joestoni Investeeringu OÜ jaoks valdavalt uute projektide kavandamise ja jätkuvate turuuringute aastaks. Koostöös emaettevõttega kavandati edasisi tegevusi kinnisvarainvesteeringute osas ja tegeleti muude võimalike äriplaanide analüüsiga.

Joestoni Investeeringu OÜ filiaal Soome Vabariigis tegeles jätkuvalt kinnisvara soetamise ning selle üürile andmisega. Sobivate ja ettevõtte profiiliga hõlmavate suuremate kinnisvaraobjektide ja vastavate projektide puudumise tõttu Eestis olulisemaid kinnisvarainvesteeringuid ei tehtud.

Seltsi käive moodustas perioodil 1.01.2022-31.12.2022 445 756€ ja kasum 22 812€. Keskmine töötajate arv 1 ja töötasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega moodustas 38 222€.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu	445 756	457 137
Käibe kasv	-2,49 %	-20,16 %
Puhaskasum (-kahjum)	22 812	239 056
Kasumi kasv	-90,46 %	97,75 %
Käibe puhasrentaablus	5,12 %	52,29 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	43,44	30,72
ROA	0,14 %	1,47 %
ROE	0,14%	1,48%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2022 - \text{puhaskasum } 2021) / \text{puhaskasum } 2021 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 343 497	1 473 835	
Finantsinvesteeringud	24 091	22 518	
Nõuded ja ettemaksed	6 397 717	5 658 445	2
Kokku käibevarad	7 765 305	7 154 798	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 821 019	5 821 019	4,5
Finantsinvesteeringud	1 701 436	1 706 277	6
Nõuded ja ettemaksed	362 000	561 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	712 307	1 149 970	7
Materiaalsed põhivarad	180 988	181 361	8
Kokku põhivarad	8 777 750	9 419 627	
Kokku varad	16 543 055	16 574 425	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	178 758	232 940	9
Kokku lühiajalised kohustised	178 758	232 940	
Kokku kohustised	178 758	232 940	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	11
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 313 365	16 074 309	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 812	239 056	
Kokku omakapital	16 364 297	16 341 485	
Kokku kohustised ja omakapital	16 543 055	16 574 425	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	445 756	457 137	12
Muud äritulud	131 693	657	13
Mitmesugused tegevuskulud	-357 402	-365 094	14
Tööjõukulud	-38 222	-47 928	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-319 729	-10 021	8
Muud ärikulud	-10 222	-46	
Ärikasum (kahjum)	-148 126	34 705	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-18 671	60 432	16
Intressitulud	189 609	143 919	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 812	239 056	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 812	239 056	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Joestoni Investeeringu OÜ 2022a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetest lähtuvalt.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab ettevõtte, kellel on vähemalt üks tütarettevõtte, koostama konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande. Joestoni Investeeringu OÜ kuulub oma finantsnäitajate poolest väikesesse konsolideerimisgruppi, mis vastavalt RPS § 29 punkti 1 ja 2 kohaselt on vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja panga arvelduskontodel olevat raha ja üleöödeposiiti, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansiilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringule eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikuleleale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning 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 ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Finantskohustused, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86.

Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 647	14 647	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 647	14 647	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 417	1 417	0	0	3
Laenunõuded	6 586 184	6 224 184	362 000	0	
Muud nõuded	157 123	157 123	0	0	
Viitlaekumised	157 123	157 123	0	0	
Ettemaksed	346	346	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	346	346	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 759 717	6 397 717	362 000	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 091	21 091	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	21 091	21 091	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0	3
Laenunõuded	6 109 045	5 548 045	561 000	0	
Muud nõuded	88 962	88 962	0	0	
Viitlaekumised	88 962	88 962	0	0	
Ettemaksed	346	346	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	346	346	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 219 445	5 658 445	561 000	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	320	0	314
Üksikisiku tulumaks	0	596	0	597
Erisoodustuse tulumaks	0	66	0	66
Sotsiaalmaks	0	1 099	0	1 099
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	12
Ettemaksukonto jääk	1 417		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 417	2 103	1	2 098

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
2174356-7	Kiinteistõ OY S-Marin	Soome	33150	100	100
12741776	Senmark Invest OÜ	Eesti	72191	80	80
0906886-1	Kiinteistõ OY Forssan Yrittäjänkaari	Soome	68209	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Kiinteistõ OY S-Marin	2 195 619	2 195 619
Kiinteistõ OY Forssan Yrittäjänkaari	2 008 000	2 008 000
Senmark Invest OÜ	2 400	2 400
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 206 019	4 206 019

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
2322238-6	Kiinteistõ OY Salon Salorankatu 5-7	Soome	68209	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Kiinteistö OY Salon Salorankatu 5-7	1 615 000	1 615 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 615 000	1 615 000

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	1 932 862	1 932 862
Soetamine	500 000	500 000
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0
Muud	-726 585	-726 585
31.12.2021	1 706 277	1 706 277
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	1 706 277	1 706 277
Soetamine	0	0
Müük müügihinnas või lunastamine	-66 241	-66 241
Muud	61 400	61 400
31.12.2022	1 701 436	1 701 436

Muude liikumiste all kajastatud investeeringu mahakandmine ettevõtte pankroti tõttu, summa 36 100 eur ja on tehtud sissemakse 97 500 eur ettevõtte vabatahtlikku reservkapitali.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	77 471	452 045	529 516
Akumuleeritud kulum	0	-96 482	-96 482
Jääkmaksumus	77 471	355 563	433 034
Müügid	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-9 649	-9 649
Ümberliigitamised	0	726 585	726 585
31.12.2021			
Soetusmaksumus	77 471	1 178 630	1 256 101
Akumuleeritud kulum	0	-106 131	-106 131
Jääkmaksumus	77 471	1 072 499	1 149 970
Müügid	0	-118 307	-118 307
Amortisatsioonikulu	0	-319 356	-319 356
31.12.2022			
Soetusmaksumus	77 471	1 060 323	1 137 794
Akumuleeritud kulum	0	-425 487	-425 487
Jääkmaksumus	77 471	634 836	712 307

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	117 665	213 561	331 226
Akumuleeritud kulum	-54 641	-21 509	-76 150
Jääkmaksumus	63 024	192 052	255 076
Amortisatsioonikulu	-372	0	-372
Müügid (jääkmaksumuses)	-62 000	-11 343	-73 343
31.12.2021			
Soetusmaksumus	55 665	202 218	257 883
Akumuleeritud kulum	-55 013	-21 509	-76 522
Jääkmaksumus	652	180 709	181 361
Amortisatsioonikulu	-373	0	-373
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	55 665	202 218	257 883
Akumuleeritud kulum	-55 386	-21 509	-76 895
Jääkmaksumus	279	180 709	180 988

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	119 454	119 454	0	0	
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0	
Maksuvõlad	2 103	2 103	0	0	3
Muud võlad	52 981	52 981	0	0	
Muud viitvõlad	52 981	52 981	0	0	
Saadud ettemaksed	4 220	4 220	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 220	4 220	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	178 758	178 758	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	181 535	181 535	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 410	7 410	0	0	
Maksuvõlad	2 098	2 098	0	0	3
Muud võlad	37 677	37 677	0	0	
Muud viitvõlad	37 677	37 677	0	0	
Saadud ettemaksed	4 220	4 220	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 220	4 220	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	232 940	232 940	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 068 942	13 050 692
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 267 235	3 262 673
Kokku tingimuslikud kohustised	16 336 177	16 313 365

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	100	100
Osade nimiväärtus on 255,64 €.		

2022.aastal osanikele dividende ei makstud, 2021.aastal osanikele dividende ei makstud.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 938	51 960
Soome	388 818	405 177
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	445 756	457 137
Kokku müügitulu	445 756	457 137
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	445 756	457 137
Kokku müügitulu	445 756	457 137

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	131 693	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	657
Kokku muud äritulud	131 693	657

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	2 074	2 040
Mitmesugused bürookulud	8 062	2 833
Raamatupidamisteenus	3 152	2 479
Ostetud teenused	7 770	5 736
Filiaali kulud	267 899	284 361
Konsultatsioonikulud	320	25 160
Muud	68 125	42 485
Kokku mitmesugused tegevuskulud	357 402	365 094

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	28 731	36 000
Sotsiaalmaksud	9 491	11 928
Kokku tööjõukulud	38 222	47 928
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-18 671	60 432
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-18 671	60 432

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	189 609	143 919
Kokku intressitulud	189 609	143 919

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Oy Jokinen-Yhtiö Ab
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Oy Joeston Ltd
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	3 369 705	3 429 609
Sidusettevõtjad	940 320	940 320
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	797 760	652 360
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 107 785	5 022 289
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	109 120	173 940
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 440	5 580
Kokku võlad ja ettemaksed	116 560	179 520

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	3 719 002	27 912	317 305	3 429 609	61 096
Sidusettevõtjad	887 825	52 495	0	940 320	22 934
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 114 600	269 500	734 500	649 600	20 609
Kokku antud laenud	5 721 427	349 907	1 051 805	5 019 529	104 639
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	3 429 609	150 096	210 000	3 369 705	56 359
Sidusettevõtjad	940 320	0	0	940 320	23 508
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	649 600	1 472 500	1 424 600	697 500	19 968
Kokku antud laenud	5 019 529	1 622 596	1 634 600	5 007 525	99 835

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	296 064	309 564
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 900	27 600
Kokku müüdud	324 964	337 164

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	178 000	122 500
Kokku ostetud	178 000	122 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	27 500	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.09.2023

Joestoni Investeeringu OÜ (registrikood: 10101363) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN LOOV	Juhatuse liige	09.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Joestoni Investeeringu OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Joestoni Investeeringu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Joestoni Investeeringu OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansis seisuga 31. detsember 2022 kajastatud lühiajalistest laenuõuetest on bilansipäevajärgselt laekumata maksetähtaja ületanud nõuded summas 330 tuhat eurot. Meie hinnangul võib nende varade väärtus olla langenud, kuid meil ei õnnestunud saada piisavat tõendusmaterjali hindamaks võimaliku allahindluse mõju varadele ja omakapitalile seisuga 31. detsember 2022. Samasisuline märkus oli audiitori aruandes ka eelmisel perioodil.

Bilansis seisuga 31. detsember 2022 on kajastatud pikaajalised finantsinvesteeringud summas 1 604 tuhat eurot. Meie hinnangul võivad selles summas sisalduvate investeeringute, mille bilansilised maksumused kokku on 342 tuhat eurot, väärtused olla langenud, kuid piisava tõendusmaterjali puudumisel ei saa me hinnata võimaliku allahindluse mõju varadele ja omakapitalile seisuga 31. detsember 2022. Samasisuline märkus oli audiitori aruandes ka eelmisel perioodil.

Bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses 727 tuhat eurot, mida on aruandeperioodil amortiseeritud juhtkonna kehtestatud arvestuspõhimõtte kohaselt. Aruandeperioodil on kajastatud kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonikulu summas 309 tuhat eurot, mis peaks olema kajastatud eelmiste perioodide jaotamata tulemi mõjuna. Aruandeperioodi tulemus peaks olema 309 tuhande võrra suurem ja jaotamata kasum väiksem.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, ei saanud me piisavat tõendusmaterjali laenuõuete ja investeeringute väärtuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised järeldama, kas tegevusaruandes esitatud tulem ja suhtarvud on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeauditiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

11.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Joestoni Investeeringu OÜ (registrikood: 10101363) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	11.09.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 313 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 812
Kokku	16 336 177
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 086 177
Kokku	16 336 177

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	445756	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6319688
Faks	+372 6319383
Mobiiltelefon	+372 5045820
E-posti aadress	roman.loov@joeston.ee