

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 05.11.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Jõesaare OÜ

registrikood: 16359111

tänavanimi: Estonia pst 9 // Rävala pst 12

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

e-posti aadress: aivar@laam.ee

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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Jõesaare OÜ on 2021. aasta novembris elukondliku kinnisvara arendamiseks asutatud ettevõtte, mis soetas kinnistud Keila linnas, Harjumaal, eesmärgiga rajada kinnistutele 4 korteriga ridaelamu ja 34 korteriga korterelamu. Käimas on hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine.

Aruandeaastal juhatuse liikmetele töötasu ja muid tasusid ei makstud. Ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte netovara viiakse seadusega kooskõlla järgnevate perioodide kasumi arvelt, kui on alustatud põhitegevusega ehk elukondliku kinnisvara arenduse ja müügiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	05.11.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	64 333	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	974	0	2
Kokku käibevarad	65 307	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	700 000	0	3
Materiaalsed põhivarad	140 216	0	4
Kokku põhivarad	840 216	0	
Kokku varad	905 523	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	201 640	0	5
Võlad ja ettemaksed	2 294	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	203 934	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	700 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	700 000	0	
Kokku kohustised	903 934	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-911	0	
Kokku omakapital	1 589	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	905 523	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	05.11.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-911	
Ärikasum (kahjum)	-911	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-911	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-911	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti

Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on firma väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Finantsvarad

Finantsvaradeks 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 finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte maa, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja või ettevõttesisese vastavat kvalifikatsiooni omava isiku poolt määratud turuhinnal.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik

saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need

on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) Omanikettevõtte (ning omanikettevõtte omanikud)
- b) juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted
- c) eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	974	974
Kokku nõuded ja ettemaksed	974	974
	05.11.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	0
05.11.2021	0
Ostud ja parendused	700 000
31.12.2022	700 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Lõpetamata projektid	
05.11.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	140 216	140 216
31.12.2022		
Soetusmaksumus	140 216	140 216
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	140 216	140 216

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringislaen	201 640	201 640			-	EUR	31.12.2023	7
Lühiajalised laenud kokku	201 640	201 640						
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	700 000	0	700 000		-	EUR	10.11.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	700 000	0	700 000					
Laenukohustised kokku	901 640	201 640	700 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 294	2 294
Kokku võlad ja ettemaksed	2 294	2 294
	05.11.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	05.11.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	201 640	0	5
Kokku laenukohustised	201 640	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	05.11.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	700 000	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	700 000	0	

LAENUKOHUSTISED	05.11.2021	05.11.2021	Lisa nr	
Emaettevõtja	0	0	5	
Kokku laenukohustised	0	0		
LAENUKOHUSTISED	05.11.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	0	901 640	901 640	5
Kokku laenukohustised	0	901 640	901 640	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Jõesaare OÜ (registrikood: 16359111) 05.11.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KRIGOLSON	Juhatuse liige	27.06.2023
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-911
Kokku	-911

Ettevõtte netovara viiakse seadusega kooskõlla järgnevate perioodide kasumi arvelt, kui on alustatud põhitegevusega ehk elukondliku kinnisvara arenduse ja müügiga.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aripuna OÜ	16252554	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
A&A Investeeringute OÜ	12170534	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aivar@laam.ee