

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Jõesaare OÜ

registrikood: 16359111

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Estonia pst 9 // Rävala pst 12

postisihthnumber: 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	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

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.

2024. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 952	64 333	
Nõuded ja ettemaksed	718 268	974	2
Kokku käibevarad	720 220	65 307	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	
Kinnisvarainvesteeringud	700 000	700 000	3
Materiaalsed põhivarad	259 549	140 216	4
Kokku põhivarad	962 049	840 216	
Kokku varad	1 682 269	905 523	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	216 122	201 640	5
Võlad ja ettemaksed	2 182	2 294	6
Kokku lühiajalised kohustised	218 304	203 934	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 380 920	700 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 380 920	700 000	
Kokku kohustised	1 599 224	903 934	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-911	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 456	-911	
Kokku omakapital	83 045	1 589	
Kokku kohustised ja omakapital	1 682 269	905 523	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	287 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-196 773	0
Mitmesugused tegevuskulud	-7 063	-911
Ärikasum (kahjum)	83 164	-911
Intressikulud	-1 710	0
Muud finantstulud ja -kulud	2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 456	-911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 456	-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-aastaselt 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 kajastatavatel 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 maksmisele 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 129	2 129	
Laenunõuded	715 540	715 540	7
Ettemaksed	599	599	
Kokku nõuded ja ettemaksed	718 268	718 268	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	974	974	
Laenunõuded	0	0	7
Ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	974	974	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	700 000
31.12.2022	700 000
31.12.2023	700 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
31.12.2021		
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
Ostud ja parendused	119 333	119 333
31.12.2023		
Soetusmaksumus	259 549	259 549
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	259 549	259 549

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringislaen	216 122	216 122			-	EUR	31.12.2024	7
Lühiajalised laenud kokku	216 122	216 122						
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	1 380 920	0	1 380 920		-	EUR	31.12.2025	7
Pikaajalised laenud kokku	1 380 920		1 380 920					
Laenukohustised kokku	1 597 042	216 122	1 380 920					

	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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 182	2 182
Kokku võlad ja ettemaksed	2 182	2 182

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

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	665 540	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	715 540	0	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	216 122	201 640	
Kokku laenukohustised	216 122	201 640	5

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 380 920	700 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 380 920	700 000	5

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	0	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0		
Kokku antud laenud	0	0	0	2

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	665 540	665 540	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	50 000	50 000	
Kokku antud laenud	0	715 540	715 540	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	0	901 640	901 640	
Kokku laenukohustised	0	901 640	901 640	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Lisa nr
Emaettevõtja	901 640	695 402	1 597 042	
Kokku laenukohustised	901 640	695 402	1 597 042	5

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Jõesaare OÜ (registrikood: 16359111) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KRIGOLSON	Juhatuse liige	28.06.2024
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 456
Kokku	80 545

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	287000	100.00%	Jah