

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	9
Aruande allkirjad	11

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.

2025. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 894	1 952	
Nõuded ja ettemaksed	1 184 465	718 268	2
Kokku käibevarad	1 196 359	720 220	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	700 000	700 000	3
Materiaalsed põhivarad	355 993	259 549	4
Kokku põhivarad	1 058 493	962 049	
Kokku varad	2 254 852	1 682 269	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	216 122	5
Võlad ja ettemaksed	5 735	2 182	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 735	218 304	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 167 498	1 380 920	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 167 498	1 380 920	
Kokku kohustised	2 173 233	1 599 224	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 947	-911	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-828	81 456	
Kokku omakapital	81 619	83 045	
Kokku kohustised ja omakapital	2 254 852	1 682 269	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	0	287 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-196 773	
Mitmesugused tegevuskulud	-832	-7 063	
Ärikasum (kahjum)	-832	83 164	
Intressikulud	0	-1 710	
Muud finantstulud ja -kulud	4	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-828	81 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-828	81 456	

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 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%. Eraisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.2025 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22/78 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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 407	1 407	
Laenunõuded	1 183 056	1 183 056	7
Ettemaksed	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 184 465	1 184 465	
	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	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	700 000
31.12.2023	700 000
31.12.2024	700 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
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
Ostud ja parendused	96 444	96 444
31.12.2024		
Soetusmaksumus	355 993	355 993
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	355 993	355 993

Lisa 5 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringislaen	0	0						
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	2 167 498	0	2 167 498		-	EUR		7
Pikaajalised laenud kokku	2 167 498	0	2 167 498					
Laenukohustised kokku	2 167 498	0	2 167 498					
	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	0	1 380 920					
Laenukohustised kokku	1 597 042	216 122	1 380 920					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 735	5 735
Kokku võlad ja ettemaksed	5 735	5 735
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 182	2 182
Kokku võlad ja ettemaksed	2 182	2 182

Lisa 7 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 133 056	665 540	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	50 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 183 056	715 540	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	216 122	
Kokku laenukohustised	0	216 122	5

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 167 498	1 380 920	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 167 498	1 380 920	5

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

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024	Lisa nr
Tütarettevõtjad	665 540	467 516	1 133 056	
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	665 540	517 516	1 183 056	2

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	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	31.12.2024	Lisa nr
Emaettevõtja	1 597 042	786 578	2 167 498	
Kokku laenukohustised	1 597 042	786 578	2 167 498	2

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2025

Jõesaare OÜ (registrikood: 16359111) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Aivar Villemson	Juhatuse liige	20.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-828
Kokku	79 119