

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ OctoberFirst

registrikood: 10145389

tänav, maja ja korteri number: Müürivahe tn 31-8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 5040813

e-posti aadress: ville@jehe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 11 Laenukohustised	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OctoberFirst OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja käitus. Samal ajal on OctoberFirst OÜ näol tegemist holding äriühinguga, kes omandab sidusettevõtete osalusi ja teeb nendega finantstehinguid.

Ettevõtte nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatus liikmele juhatuse liikme tasusid arvestati 15 303 eurot . OctoberFirst OÜ juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev äriühing

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu	60335	41 362
Puhaskasum	173 615	637 531
Puhasrentaablus	287,754%	1541,34%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	12,43	2,23
ROA	4,04%	14.88%
ROE	4,51%	16,96%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	148 754	657 268	2
Nõuded ja ettemaksed	694 013	429 702	3
Varud	11 693	0	
Kokku käibevarad	854 460	1 086 970	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	413 536	146 512	5
Finantsinvesteeringud	854 911	880 826	8
Nõuded ja ettemaksed	0	31 934	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 915 807	1 915 807	9
Materiaalsed põhivarad	254 220	220 389	10
Kokku põhivarad	3 438 474	3 195 468	
Kokku varad	4 292 934	4 282 438	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	43 062	437 806	11
Võlad ja ettemaksed	25 650	49 820	12
Kokku lühiajalised kohustised	68 712	487 626	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	382 358	0	11
Võlad ja ettemaksed	0	36 063	12
Kokku pikaajalised kohustised	382 358	36 063	
Kokku kohustised	451 070	523 689	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 113	5 113	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 662 625	3 115 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 615	637 531	
Kokku omakapital	3 841 864	3 758 749	
Kokku kohustised ja omakapital	4 292 934	4 282 438	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	60 335	41 362	13
Muud äritulud	30	0	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	11 693	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 310	-9 149	
Mitmesugused tegevuskulud	-166 216	-107 474	
Tööjõukulud	-25 686	-19 213	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 339	-3 872	
Muud ärikulud	-7 765	0	
Ärikasum (kahjum)	-141 258	-98 346	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	354 524	-44 258	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-38 006	770 490	
Intressitulud	16 496	22 280	
Intressikulud	-12 529	-12 635	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	179 227	637 531	
Tulumaks	-5 612	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 615	637 531	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OctoberFirst raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimikonna juhend).

Osahing kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Aruande koostamisel on aluseks võetud väikeettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel hakati kasutama soetusmaksumuse meetodit.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.) ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Lühiajalise ja pikaajalise finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates) kajastatakse õiglases väärtuses. Soetusmaksumuse meetodil (st soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused) kajastatakse investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtted on kõik ettevõtted, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu sama valitsevale mõjule. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest eeldustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest;
- investorettevõttel on oluline mõju esindatuse kaudu tütarettevõtte juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtte äritegevuses.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise valitseva mõju all toimuvad äriühendused).

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtuna. Kui nõuete tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need bilansivälise varadena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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). Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber tema õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruande kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud". Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kuna kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringu objekte soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagastada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Maad ja pooleliolevad ehitisi ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

OÜ OctoberFirst on kajastanud kapitalirendina lepinguid, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentijal on õigus renditavale varale soodusostu optiooni tingimustel;
- rendiperiood moodustab rohkem kui 75% vara kasulikust tööeast;
- rendimaksete nüüdisväärtus on üle 90% renditava vara turuväärtusest;
- renditud on spetsiifilist vara.

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustisena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse samade amortisatsioonipõhimõtete alusel nagu sama tüüpi vara, mis ettevõtte on soetanud.

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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub valitsev mõju kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulused kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ OctoberFirst käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtte omanikku;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	48 325	21 455
Arvelduskontod	100 429	635 813
Kokku raha	148 754	657 268

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	784	784	
Ostjatelt laekumata arved	784	784	
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 633	23 633	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 238	2 238	
Laenunõuded	571 680	571 680	
Muud nõuded	54 204	54 204	
Intressinõuded	51 447	51 447	
Viitlaekumised	2 757	2 757	
Ettemaksed	6 474	6 474	
Tulevaste perioodide kulud	3 237	3 237	
Muud makstud ettemaksed	3 237	3 237	
Muud nõuded	35 000	35 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	694 013	694 013	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 494	20 494	
Ostjatelt laekumata arved	20 494	20 494	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 054	9 054	
Laenunõuded	357 449	325 515	31 934
Muud nõuded	36 414	36 414	
Intressinõuded	36 414	36 414	
Ettemaksed	3 225	3 225	
Tulevaste perioodide kulud	2 363	2 363	
Muud makstud ettemaksed	862	862	
Muud nõuded	35 000	35 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	461 636	429 702	31 934

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 563	32		592
Üksikisiku tulumaks		158		130
Sotsiaalmaks		432		385
Töötuskindlustusmaksed		31		28
Ettemaksukonto jääk	675		9 054	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 238	653	9 054	1 135

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	237 926	18 797	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	175 610	127 715	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	413 536	146 512	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10673533	Arene Team OÜ	Eesti	Puhkemaja	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Arene Team OÜ	18 797	219 129	237 926
Kokku tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	18 797	219 129	237 926

RPS § 29. (2)

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

RPS § 3. (18) ning RPS § 3. (15)

Väike konsolideerimisgrupp on konsolideerimisgrupp, kelle aruandeaasta bilansipäeva konsolideeritud näitajatest rohkem kui üks ei ületa järgmiseid tingimusi:

- varad kokku 4 000 000 eurot,
- müügitulu 8 000 000 eurot

- keskmine töötajate arv 50 inimest.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11978967	F-Hoone OÜ	Eesti	Restoranid jm toitlustuskohad	25	25
14057021	Kopli 16 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	25	25
11694773	Gastro OÜ	Eesti	Restoranid jm toitlustuskohad	25	33
14355089	Ülo OÜ	Eesti	Restoranid jm toitlustuskohad	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
F-Hoone OÜ	96 231		-62 500	71 307	-35	105 003
Kopli 16 OÜ	26 272		0	11 797	-1 247	36 822
Gastro OÜ	12 216	20 000	-45 000	76 899	-30 928	33 187
Ülo OÜ	-7 004		0	7 602		598
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	127 715	20 000	-107 500	167 605	-32 210	175 610

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Gastro OÜ	8	05.12.2022	20 000

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	107 435	107 435
Soetamine	2 900	2 900
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	770 491	770 491
31.12.2021	880 826	880 826
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	880 826	880 826
Soetamine	12 214	12 214
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-38 129	-38 129
31.12.2022	854 911	854 911

Pikajaliste finantsinvesteeringute puhul kasutatakse soetusmaksumuse meetodit (st soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused) kajastatakse investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 910 807
Ostud ja parendused	5 000
31.12.2021	1 915 807
31.12.2022	1 915 807

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 240	31 901
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-123 079	-69 057

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020									
Soetusmaksumus	5 235	4 635	654	10 524	20 249	108 250	49 320	157 570	188 343
Akumuleeritud kulum	-932	-2 556	-654	-4 142	-18 735				-22 877
Jääkmaksumus	4 303	2 079	0	6 382	1 514	108 250	49 320	157 570	165 466
Ostud ja parendused	26 406		1 315	27 721		13 277		13 277	40 998
Muud ostud ja parendused	26 406		1 315	27 721		13 277		13 277	40 998
Lisandumised äriühenduste kaudu			17 796	17 796					17 796
Amortisatsioonikulu	-2 217	-837	-11	-3 065	-806				-3 871
31.12.2021									
Soetusmaksumus	30 974	3 810	218 811	253 595	11 469	121 527	49 320	170 847	435 911
Akumuleeritud kulum	-2 482	-2 568	-199 711	-204 761	-10 761				-215 522
Jääkmaksumus	28 492	1 242	19 100	48 834	708	121 527	49 320	170 847	220 389
Ostud ja parendused	20 551	1 203	8 949	30 703		6 274	6 192	12 466	43 169
Muud ostud ja parendused	20 551	1 203	8 949	30 703		6 274	6 192	12 466	43 169
Amortisatsioonikulu	-4 000	-717	-3 933	-8 650	-688				-9 338
31.12.2022									
Soetusmaksumus	51 525	5 013	227 760	284 298	11 469	127 801	55 512	183 313	479 080
Akumuleeritud kulum	-6 482	-3 285	-203 644	-213 411	-11 449				-224 860
Jääkmaksumus	45 043	1 728	24 116	70 887	20	127 801	55 512	183 313	254 220

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	410 577	34 244	376 333		2,5%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	410 577	34 244	376 333				
Kapitalirendikohustised kokku	14 843	8 818	6 025				
Laenukohustised kokku	425 420	43 062	382 358				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	437 806	437 806			2,5-2,8% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	437 806	437 806					
Laenukohustised kokku	437 806	437 806					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	858 241	861 144
Kokku	858 241	861 144

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 147	2 147	
Võlad töövõtjatele	4 128	4 128	
Maksuvõlad	653	653	
Muud võlad	906	906	
Muud viitvõlad	906	906	
Saadud ettemaksed	10 090	10 090	
Muud saadud ettemaksed	10 090	10 090	
Muud võlad	7 726	7 726	0
Kokku võlad ja ettemaksed	25 650	25 650	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 472	3 472	
Võlad töövõtjatele	3 945	3 945	
Maksuvõlad	1 135	1 135	
Muud võlad	497	497	
Muud viitvõlad	497	497	
Saadud ettemaksed	9 100	9 100	
Muud saadud ettemaksed	9 100	9 100	
Muud võlad	67 734	31 671	36 063
Kokku võlad ja ettemaksed	85 883	49 820	36 063

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 148	41 362
Prantsusmaa	1 429	0
Läti	955	0
Itaalia	153	0
Taani	32	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	59 717	41 362
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Suurbritannia	618	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	618	0
Kokku müügitulu	60 335	41 362
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	49 240	31 901
Nõustamisteenused	4 710	7 650
Muu müügitulu	6 385	1 811
Kokku müügitulu	60 335	41 362

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	19 103	14 339
Sotsiaalmaksud	6 583	4 874
Kokku tööjõukulud	25 686	19 213
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	328 577	196 160
Sidusettevõtjad	5 698	6 369
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 691	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	358 966	202 548
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 158	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 158	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	88 700	102 300	1 500	189 500	4 009
Sidusettevõtjad	210 286	6 000	210 286	6 000	8 471
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 015		112 000	15	3 243
Kokku antud laenud	411 001	108 300	323 786	195 515	15 723

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	189 500			
Sidusettevõtjad	6 000	5 500	5 500	198
Kokku antud laenud	195 500	5 500	5 500	198

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 123	109 317	199 377	36 063	553
Kokku laenukohustised	126 123	109 317	199 377	36 063	553

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 063	36 063	0
Kokku laenukohustised	36 063	36 063	0

OSTETUD	2021
	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 556
Kokku ostetud	2 556

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	16 204	7 253

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

OctoberFirst OÜ tegevus ei ole Ukraina sõjast olnud otseselt mõjutatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.12.2023

OÜ OctoberFirst (registrikood: 10145389) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILLE JEHE	Juhatuse liige	07.12.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ OctoberFirst osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ OctoberFirst lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

OÜ OctoberFirst bilanssis on 31.12.2022 seisuga kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 1 915 807 eur (31.12.2021 seisuga 1 915 807 eur). OÜ OctoberFirst kasutab nimetatud investeeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodi. Õiglase väärtuse meetodi kasutamine tähendab igal aruandekuupäeval kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse. 31.12.2021 ja 31.12.2022 seisuga ei olnud nimetatud ümberhindlus (vastavalt uuele turuväärtusele) tehtud. See tähendab, et kinnisvarainvesteeringute väärtus on oluliselt allahinnatud. Meie ei oska kvantitatiivselt hinnata kui suur õiglane väärtus võiks 31.12.2021 ja 31.12.2022 seisuga olla. See mõjutab ettevõtte 2022 finantstulemust ning põhivara ja omakapitali saldot 31.12.2021 ja 31.12.2022 seisuga.

Meie poolt läbiviidud praktilised ülevaatusse protseduurid ei võimaldanud meil kinnitada pikaajaliste finantsinvesteeringute olemasolu ja väärtust. Seega ei avalda meie kokkuvõtet finantsinvesteeringute kohta, mis kajastatud bilanssis 31.12.2022 seisuga summas 850 532 EUR, ja 2022 kahjumi finantsinvesteeringutelt summas 37 978 EUR kohta.

Meie poolt läbiviidud praktilised ülevaatusse protseduurid ei võimaldanud meil kinnitada antud laenude õiglast väärtust. Seega ei avalda meie kokkuvõtet laenu- ja intressinõuete kohta, mis kajastatud bilanssis 31.12.2022 seisuga summas vastavalt 31 934 EUR ja 22 898 EUR, ja nimetatud asjaolu võimalikku mõju 2022 finantstulemusele kohta.

OÜ OctoberFirst ei esitanud meile kassa inventuuri akti. Seega ei avalda meie kokkuvõtet kassajäägi summas 48 325 EUR kohta ja nimetatud asjaolu võimalikku mõju 2022 finantstulemusele kohta.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et OÜ OctoberFirst lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades OÜ OctoberFirst finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

07.12.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ OctoberFirst (registrikood: 10145389) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	07.12.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 662 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 615
Kokku	3 836 240
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 836 240
Kokku	3 836 240

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 662 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 615
Kokku	3 836 240
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 836 240
Kokku	3 836 240

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49240	81.61%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	11095	18.39%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5040813
E-posti aadress	ville@jehe.ee