

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: J7B OÜ

registrikood: 14369594

tänava/talu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 15 Negatiivne käibekapital	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

J7B OÜ on 2017. aastal asutatud ettevõtte, kellele kuulub büroohoone aadressil Järvevana 7B Tallinn. Hoones paiknevad äripinnad on antud pikaajalisele rendile.

Täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse aruandeperioodil ei tehtud.

J7B OÜ 2021. aasta müügitulu oli 1 084,8 tuhat eurot (2020. aastal 1 015,2 tuhat eurot) ja kasum 111,9 tuhat eurot (2020. aastal 109,1 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid ja liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

2022. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmisega.

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Puhasrentaabilus (%)	10,31	10,75
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,04	0,96
Võlakordaja	97,33	98,24
ROA (%)	0,91	0,89
ROE (%)	34,21	50,71

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2021	2020
Müügitulu	1 084 814	1 015 192
Puhaskasum	111 892	109 120
Käibevara	297 071	332 429
Lühiajalised kohustised	6 816 880	345 052
Kohustised kokku	11 919 977	12 018 917
Varad kokku	12 247 048	12 234 096
Omakapital kokku	327 071	215 179

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	255 678	308 628	
Nõuded ja ettemaksed	41 393	23 801	2
Kokku käibevarad	297 071	332 429	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 949 977	11 901 667	3
Kokku põhivarad	11 949 977	11 901 667	
Kokku varad	12 247 048	12 234 096	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 770 046	317 067	4
Võlad ja ettemaksed	46 834	27 985	5
Kokku lühiajalised kohustised	6 816 880	345 052	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 022 000	10 792 046	4
Võlad ja ettemaksed	1 081 097	881 819	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 103 097	11 673 865	
Kokku kohustised	11 919 977	12 018 917	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	212 679	103 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 892	109 120	
Kokku omakapital	327 071	215 179	
Kokku kohustised ja omakapital	12 247 048	12 234 096	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 084 814	1 015 192	7
Muud äritulud	52 739	95 613	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-206 850	-168 380	9
Mitmesugused tegevuskulud	-90 082	-98 298	10
Muud ärikulud	-15	-17	
Ärikasum (kahjum)	840 606	844 110	
Intressikulud	-725 712	-734 713	12
Muud finantstulud ja -kulud	-3 002	-277	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	111 892	109 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 892	109 120	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

J7B OÜ 2021. aasta majandusaasta raamatupidamise aruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

J7B OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 562	39 562
Ostjatelt laekumata arved	39 562	39 562
Muud nõuded	23	23
Viitlaekumised	23	23
Ettemaksed	1 808	1 808
Tulevaste perioodide kulud	1 808	1 808
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 393	41 393
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 891	21 891
Ostjatelt laekumata arved	27 285	27 285
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 394	-5 394
Muud nõuded	24	24
Viitlaekumised	24	24
Ettemaksed	1 886	1 886
Tulevaste perioodide kulud	1 886	1 886
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 801	23 801

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	11 810 000
Ostud ja parendused	1 667
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2020	11 901 667
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	48 310
31.12.2021	11 949 977

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	879 722	848 821
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-206 850	-168 380

31. detsember 2021 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus on 11 949 977 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist vakantsusemäära.

Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruande real Muud äritulud (lisa 8).

Kinnisvarainvesteering on pangalaenu tagatiseks (lisa 4).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisas 7 Müügitulu ja otsesed haldamiskulud kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 9).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	6 770 046	6 770 046	0	0	EURIBOR + 2,2%	EUR	2022	
Laen seotud isikult	4 022 000	0	4 022 000	0	14%	EUR	2023	13
Pikaajalised laenud kokku	10 792 046	6 770 046	4 022 000	0				
Laenukohustised kokku	10 792 046	6 770 046	4 022 000	0				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 087 113	317 067	6 770 046	0	EURIBOR + 2,2%	EUR	2022	
Laen seotud isikult	4 022 000	0	4 022 000	0	14%	EUR	2023	13
Pikaajalised laenud kokku	11 109 113	317 067	10 792 046	0				
Laenukohustised kokku	11 109 113	317 067	10 792 046	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	11 949 977	11 901 667
Kokku	11 949 977	11 901 667

Pangalaenu tagatiseks on esimese kuni teise järjekoha hüpoteegid summades 6 260 000 eur ja 3 750 000 eurot kinnisasjale Järvevana tee 7b, Järvevana tee 7g ja Järvevana tee 7h, Tallinn (lisa 3), esimese järjekoha hüpoteek summas 2 470 000 eurot kinnisasjale Suur-Sõjamäe tn 13a, Tallinn ning esimese järjekoha pant äripindade väljaüürimiseks sõlmitud neljast suurimast üürilepingust üüritulu järgi aastas.

Omanikulaen on väljastatud tagatiseta (lisa 13).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	31 554	31 554	0
Maksuvõlad	14 866	14 866	0
Muud võlad	1 002 387	414	1 001 973
Intressivõlad	1 002 387	414	1 001 973
Üürilepingute tagatisrahad	79 124	0	79 124
Kokku võlad ja ettemaksed	1 127 931	46 834	1 081 097

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 039	15 039	0
Maksuvõlad	12 513	12 513	0
Muud võlad	806 505	433	806 072
Intressivõlad	806 505	433	806 072
Üürilepingute tagatisrahad	75 747	0	75 747
Kokku võlad ja ettemaksed	909 804	27 985	881 819

Pikaajaline intressikohustus on intressivõlgnevus omanikulaenu (lisa 13). Lühiajaline intressikohustus on pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäevaks.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte jaotamata kasum 324 571 eurot (seisuga 31.12.2020 212 679 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 64 914 eurot (seisuga 31.12.2020 42 536 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 259 657 eurot (seisuga 31.12.2020 170 143 eurot).		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 084 814	1 015 192	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 084 814	1 015 192	
Kokku müügitulu	1 084 814	1 015 192	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	879 722	848 821	3
Kinnisvara üürileandmisega seotud teenused	205 092	166 371	
Kokku müügitulu	1 084 814	1 015 192	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	48 310	90 000	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	4 429	580	
Muud	0	5 033	
Kokku muud äritulud	52 739	95 613	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	-100 491	-65 884	
Elektrienergia	-100 491	-65 884	
Veevarustusteenused	-7 659	-5 932	
Haldus- ja hoolduskulud	-90 891	-87 101	
Maamaks ja kindlustus	-7 809	-7 963	
Muud	0	-1 500	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-206 850	-168 380	3

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	5 394	-5 394
Juhtimistasud ja konsultatsioonid	-88 491	-84 818
Finantsteenused	-6 600	-6 310
Muud	-385	-1 776
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-90 082	-98 298

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

J7B OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-154 811	-162 248	
Seotud isiku laenu intressid	-570 901	-572 465	13
Kokku intressikulud	-725 712	-734 713	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 022 000	4 022 000
Kokku laenukohustised	4 022 000	4 022 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 001 973	806 072
Kokku võlad ja ettemaksed	1 001 973	806 072

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 022 000	4 022 000	572 465
Kokku laenukohustised	4 022 000	4 022 000	572 465
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 022 000	4 022 000	570 901
Kokku laenukohustised	4 022 000	4 022 000	570 901

Laenu tingimused on kirjeldatud lisas 4, intressikohustis kajastub lisas 5 ning omanikulaenu aruandeperioodi intressikulu lisas 12.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kõnealune mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärtset mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid. Ettevõtte juhtkonnal ei ole kahtlusi ettevõtte tegevuse jätkuvuses 2022. aastal ja edaspidi.

Lisa 15 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2021 ületavad käibevara 23 korda, mis on tingitud pangalaenu kajastamisest lühiajalise kohustisena tähtajaga detsember 2022. Eksisteerib piisav kindlus, et laenu tähtaega pikendatakse ja ettevõtte suudab täita lühiajalised kohustised, selleks on igakuine vara rahavoog üüriluludest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2022

J7B OÜ (registrikood: 14369594) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	15.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

J7B OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud J7B OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt J7B OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutsetiste arvestuseksperdi rahvusvahelise eetikakodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA kodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanouetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA kodeksile.

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 asjaomast vandeauditori 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 oluliselt lahkneb 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 rahvusvahelistele 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 auditiprotseduuri 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

15. juuli 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

J7B OÜ (registrikood: 14369594) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	15.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	212 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 892
Kokku	324 571
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	324 571
Kokku	324 571

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1084814	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Igor Lukin	29.04.1962	Venemaa	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu