

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: J7B OÜ

registrikood: 14369594

tänavatänu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

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	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

J7B OÜ on 13.11.2017 asutatud ettevõtte, kelle omanduses on aadressil Järvevana 7B Tallinn asuv büroohoone. Kinnisvarainvesteering soetati 2018. aasta detsembris. Hoones paiknevad äripinnad on antud pikaajalisele rendile.

J7B OÜ 2020. aasta müügitulu oli 1 015 tuhat eurot (2019. aastal 999 tuhat eurot) ja kasum 109 tuhat eurot (2019. aastal 184 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõttel puudub tööjõukulu. Ettevõtte juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud. Täiendavaid olulisi investeeringuid kinnisvarasse aruandeperioodil ei tehtud.

2021. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmisega.

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Puhasrentaablus (%)	10,75	18,44
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,96	0,60
Võlakordaja	98,24	99,12
ROA (%)	0,89	1,53
ROE (%)	50,71	173,63

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2020	2019
Müügitulu	1 015 192	998 890
Puhaskasum	109 120	184 155
Käibevara	332 429	201 219
Lühiajalised kohustised	345 052	336 780
Kohustised kokku	12 018 917	11 905 160
Varad kokku	12 234 096	12 011 219
Omakapital kokku	215 179	106 059

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	308 628	178 123	
Nõuded ja ettemaksed	23 801	23 096	2
Kokku käibevarad	332 429	201 219	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 901 667	11 810 000	3
Kokku põhivarad	11 901 667	11 810 000	
Kokku varad	12 234 096	12 011 219	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	317 067	309 631	4
Võlad ja ettemaksed	27 985	27 149	5
Kokku lühiajalised kohustised	345 052	336 780	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 792 046	11 109 113	4
Võlad ja ettemaksed	881 819	459 267	5
Kokku pikaajalised kohustised	11 673 865	11 568 380	
Kokku kohustised	12 018 917	11 905 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 559	-80 596	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 120	184 155	
Kokku omakapital	215 179	106 059	
Kokku kohustised ja omakapital	12 234 096	12 011 219	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 015 192	998 890	7
Muud äritulud	95 613	82 589	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-168 380	-171 018	9
Mitmesugused tegevuskulud	-98 298	-108 794	10
Muud ärikulud	-17	-10	
Ärikasum (kahjum)	844 110	801 657	
Intressikulud	-734 713	-617 523	12
Muud finantstulud ja -kulud	-277	21	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	109 120	184 155	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 120	184 155	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

J7B OÜ 2020. 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.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär 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% soodusmaksumäär 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)

	31.12.2020	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 098	21 098
Ostjatelt laekumata arved	21 098	21 098
Muud nõuded	2	2
Viitlaekumised	2	2
Ettemaksed	1 996	1 996
Tulevaste perioodide kulud	1 996	1 996
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 096	23 096

Aruandeaastal on ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõudeid summas 9 479 eurot ning laekus allahinnatud nõudeid summas 4 085 eurot. Kokku oli aruandeaasta kulu nõuete allahindlusest summas 5 394 eurot.

2019. aastal tunnistati ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid ostjate vastu 18 692 euro ulatuses, lootusetu nõue samas summas kanti bilansist välja.

Nõuete allahindlus ostjate vastu kajastub lisas 10 Muud tegevuskulud.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	11 730 010
Ostud ja parendused	5 234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	74 756
31.12.2019	11 810 000
Ostud ja parendused	1 667
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2020	11 901 667

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	848 821	829 822
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-168 380	-171 018

31. detsember 2020 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus on 11 901 667 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 lisa 7 Müügitulu ja otsesed haldamiskulud kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 9).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 396 744	309 631	7 087 113	0	EURIBOR + 2,2%	EUR	2022	
Laen seotud isikult	4 022 000	0	4 022 000	0	10%	EUR	2023	13
Pikaajalised laenud kokku	11 418 744	309 631	11 109 113	0				
Laenukohustised kokku	11 418 744	309 631	11 109 113	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	11 901 667	11 810 000
Kokku	11 901 667	11 810 000

Pangalaenu tagatiseks on esimese kuni teise järjekoha hüpoteegid summades 6 260 000 eur ja 3 750 000 eur kinnisasjale Järvevana tee 7b, Järvevana tee 7g ja Järvevana tee 7h, Tallinn (lisa 3) 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)

	31.12.2020	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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	14 152	14 152	0
Maksuvõlad	12 435	12 435	0
Muud võlad	384 060	452	383 608
Intressivõlad	384 060	452	383 608
Saadud ettemaksed	110	110	0
Tulevaste perioodide tulud	110	110	0
Üürilepingute tagatisrahad	75 659	0	75 659
Kokku võlad ja ettemaksed	486 416	27 149	459 267

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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2020 oli ettevõtte jaotamata kasum 212 679 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 42 536 eurot. Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 170 143 eurot.

Seisuga 31.12.2019 oli ettevõtte jaotamata kasum 103 559 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneuks dividendide tulumaks 20 712 eurot. Netodividendidena olnuks võimalik välja maksta 82 847 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 015 192	998 890	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 015 192	998 890	
Kokku müügitulu	1 015 192	998 890	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	848 821	829 822	3
Kinnisvara üürileandmisega seotud teenused	166 371	169 068	
Kokku müügitulu	1 015 192	998 890	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	74 756	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	580	113	
Muud	5 033	7 720	
Kokku muud äritulud	95 613	82 589	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Energia	-65 884	-70 992	
Elektrienergia	-65 884	-70 992	
Veevarustusteenused	-5 932	-6 229	
Haldus- ja hoolduskulud	-87 101	-85 937	
Maamaks ja kindlustus	-7 963	-7 860	
Muud	-1 500	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-168 380	-171 018	3

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-5 394	-18 692	2
Juhtimistasud ja konsultatsioonid	-84 818	-83 194	
Finantsteenused	-6 310	-6 310	
Muud	-1 776	-598	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-98 298	-108 794	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

J7B OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-162 248	-169 094	
Seotud isiku laenu intressid	-572 465	-448 429	13
Kokku intressikulud	-734 713	-617 523	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 828 072	4 405 608

Laenud

2020	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen omanikult	150 000	14%	EUR	2023

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen omanikult	200 000	10%	EUR	2023

Kohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2020 summas 4 828 072 eurot (seisuga 31.12.2019 summas 4 405 608 eurot) on saadud laen omanikult summas 4 022 000 eurot (31.12.2019 seisuga 4 022 000 eurot) ning laenult arvestatud intressid 806 072 eurot (seisuga 31.12.2019 383 608 eurot).

Laenukohustis kajastub lisas 4, intressikohustis lisas 5.

Omanikulaenu aruandeperioodi intressikulu kajastub lisas 12.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses maailmas levima hakanud COVID-19 viirus ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte tegevusele ning finantstulemustele aastal 2020. Enamus ettevõtte klientidest on maksevõimelised ja suudavad lepingulisi kohustisi täita. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei oma COVID-19 mõju ka aastal 2021, mistõttu ei ohusta see ettevõtte tegevuse jätkuvust aastal 2021 ning edaspidi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2021

J7B OÜ (registrikood: 14369594) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	04.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

J7B OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud J7B OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 2020 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 kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 pettusest 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamust. 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 rahvusvaheliste 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, vääresitiste 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 arvamust. 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

4. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

J7B OÜ (registrikood: 14369594) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	04.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 120
Kokku	212 679
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	212 679
Kokku	212 679

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1015192	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