

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Jaapani Aia Residents OÜ

registrikood: 14425915

tänavanimi: Telliskivi tn 49-26

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10611

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Intressitulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Jaapani Aia Residents OÜ põhitegevuseks on alates 2020. aastast kinnisvaraarendus.

2021. aastal osteti arenduseks kinnistu Tallinnas, kuhu on planeeritud ehitada viie eksklusiivse korteriga elumaja. 2021. aastal alustati projekteerimise, turunduse ja ehituseks ettevalmistumisega. Kaks korterit oli aasta lõpu seisuga broneeritud.

Kuna üldhaldus-, turundus- ja müügikulud ei kapitaliseerita, enamus neist kuludest aga jäävad arendus- ja ehitusperioodi, siis lõppes 2021. aasta 103 921 eurose kahjumiga ja negatiivse osakapitaliga. Korterite valmimine ja müük peaks jääma aastasse 2022 ning sellest saadav tulu katab eelmise perioodi kahjumi.

Ettevõttele töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud. Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	146 628	77	2
Nõuded ja ettemaksed	2 679	3 018	3
Varud	702 403	0	4
Kokku käibevarad	851 710	3 095	
Kokku varad	851 710	3 095	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	358 000	300	5
Võlad ja ettemaksed	594 836	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	952 836	300	
Kokku kohustised	952 836	300	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	500	500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-205	-188	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 921	-17	
Kokku omakapital	-101 126	2 795	
Kokku kohustised ja omakapital	851 710	3 095	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	215 587	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-245 161	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-50 782	-18	10
Muud ärikulud	-11	0	
Ärikasum (kahjum)	-80 367	-18	
Intressitulud	190	1	11
Intressikulud	-23 744	0	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-103 921	-17	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 921	-17	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jaapani Aia Residents raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest. Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansi kuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

OÜ-s Jaapani Aia Residents loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	146 628	77
Kokku raha	146 628	77

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,13
Muud nõuded	179	179	
Intressinõuded	179	179	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 679	2 679	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	7
Laenunõuded	500	500	13
Muud nõuded	1	1	
Intressinõuded	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 018	3 018	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Kinnistu	486 816	0	
Arenduskulud	215 587	0	9
Kokku varud	702 403	0	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	315 000	315 000			10,5%	EUR	28.05.2022	
Lühiajalised laenud	43 000	43 000			8%	EUR	01.09.2022	
Lühiajalised laenud kokku	358 000	358 000						
Laenukohustised kokku	358 000	358 000						

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikelt	300	300			0	EUR	31.03.2021	13
Lühiajalised laenud kokku	300	300						
Laenukohustised kokku	300	300						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	178 346	178 346	13
Maksuvõlad	20 178	20 178	7
Muud võlad	20 895	20 895	
Intressivõlad	20 895	20 895	
Saadud ettemaksed	375 417	375 417	
Tulevaste perioodide tulud	375 417	375 417	
Kokku võlad ja ettemaksed	594 836	594 836	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	20 166	
Intress	12	
Ettemaksukonto jääk		17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 178	17

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Osakapital	2 500	2 500	3
Osade arv (tk)	2	2	
Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakseta. Vastavalt põhikirjale on osanikel kohustus tasuda osade eest viie aasta jooksul või hiljemalt äriseadustikust tulenevate nõuete täitmisel. Kohustus on bilansis üleval nõudena seotud osapoolte vastu. 2020. aastal moodustati vabatahtlik reservfond, maksti omakapitali sisse 500 eurot ja sellega viidi omakapital vastavusse äriseadustiku nõuetele. 2021. aastal osteti arenduseks kinnistu, asuti projekteerima ja ehituseks ning müügiks ettevalmistusi tegema. Kuna üldhaldus-, turundus- ja müügikulused ei kapitaliseerita, enamus neist kuludest aga jäävad arendus- ja ehitusperioodi, siis lõppes 2021. aasta taas negatiivse omakapitaliga. Maja peaks valmima 2022. aasta lõpuks ja siis korterite müügiga tekib tulu, mis peaks katma ka 2021.aasta kahjumi.			

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Projekteerimine ja arendus	215 587	0	4
Müügi-, turunduskulud	29 574	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	245 161	0	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	18	18
Üldhaldus	39 700	0
Lepingutasud	10 990	0
Muud	74	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 782	18

Lisa 11 Intressitulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	190	1	13
Kokku intressitulud	190	1	

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	23 744	0
Kokku intressikulud	23 744	0

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 679	3 001	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 679	3 001	

Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	300	5
Kokku laenukohustised	0	300	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	178 346	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	178 346	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	500	0	500	1	
Kokku antud laenud	0	500	0	500	1	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	500	158 000	158 500	0	190	
Kokku antud laenud	500	158 000	158 500	0	190	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	300	0	0	300	0	5
Kokku laenukohustised	300	0	0	300	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	300	189 450	189 750	0	2 849	
Kokku laenukohustised	300	189 450	189 750	0	2 849	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267 617	0
Kokku ostetud	267 617	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2022

Jaapani Aia Residents OÜ (registrikood: 14425915) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	25.02.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 921
Kokku	-104 126
Katmine	
Kokku	-104 126

Kahjum kaetakse 2022 jooksul.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: MB RÜHM OÜ	16095111	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Matti Tilk	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee