

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: JVO 50c OÜ

registrikood: 16165588

tänava/talu nimi, Valguse tee 4
maja ja korteri number:

küla: Lohkva küla

vald: Luunja vald

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 62207

e-posti aadress: giga@giga.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

- JVO 50c OÜ alustas tegevust veebruaris 2021. aastal.
- Ettevõtja põhitegevuseks on enda kinnisvara asukohaga Järveotsa tee 50c, Tallinn, välja rentimine.
- Järveotsa tee 50c kinnistul asuvas tootmis-, lao-, teenindus- ja büroo hoones on 5 rentnikku, kõigiga on pikaajalised rendilepingud.

Tulud, kulud ja kasum

- 2022. aastal moodustas ettevõtja müügitulu 314 133 eurot.
- Müügitulust 70,95% moodustas renditulu ja ülejäänud 29,05% rentnikele vahendatud kommunaal- ja haldusteenused.
- Perioodi puhaskasumiks kujunes 103 571 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	314 133	236 483
Ärikasumi määr	61,67%	61,64%
Puhaskasum (EUR)	103 571	97 890
Puhasrentaablus	32,97%	41,39%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,103	0,146
ROA	3,79%	3,54%
ROE	50,78%	97,51%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

q Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100

q Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

q Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

q ROA (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku * 100

q ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku * 100

Investeeringud

- Ettevõtja omab kinnistut koos selle oluliste osadega ja päraldistega aadressil Järveotsa tee 50c, Tallinn.

Töötasu ja hüvitised, personal

- Ettevõtjal puuduvad töötajad. Raamatupidamisteenus ja kinnisvarahaldusteenus on sisse ostetud allhanke korras.
- Juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused bilansipäeva seisuga puuduvad.

Olulised sündmused

- Majandusaasta lõppemise ja aruande koostamise vahelisel perioodil ei ole toimunud olulisi tehinguid ja sündmusi, mis omaksid mõju majandusaasta tulemustele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- JVO 50c OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata aruandeaastal alustatud äritegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 649	9 189	
Nõuded ja ettemaksed	11 888	13 947	2
Kokku käibevarad	20 537	23 136	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 710 034	2 737 640	3
Kokku põhivarad	2 710 034	2 737 640	
Kokku varad	2 730 571	2 760 776	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	145 598	102 438	4
Võlad ja ettemaksed	54 300	55 555	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	199 898	157 993	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 326 712	2 502 393	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 326 712	2 502 393	
Kokku kohustised	2 526 610	2 660 386	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 890	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 571	97 890	
Kokku omakapital	203 961	100 390	
Kokku kohustised ja omakapital	2 730 571	2 760 776	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	19.02.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	314 133	236 483	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 576	-58 051	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 541	-9 663	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 606	-23 005	3
Muud ärikulud	-3 700	0	
Ärikasum (kahjum)	193 710	145 764	
Intressikulud	-90 143	-45 865	
Muud finantstulud ja -kulud	4	-2 009	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	103 571	97 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 571	97 890	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	19.02.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	193 710	145 764	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 606	23 005	3
Kokku korrigeerimised	27 606	23 005	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 059	-13 947	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 255	55 555	5
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood äritegevusest	222 124	210 377	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 760 645	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 760 645	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 675 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-132 521	-2 070 169	
Makstud intressid	-90 143	-45 865	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 009	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-222 664	2 556 957	
Kokku rahavood	-540	6 689	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 189	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-540	6 689	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 649	9 189	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
19.02.2021	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	97 890	97 890
31.12.2021	2 500	97 890	100 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	103 571	103 571
31.12.2022	2 500	201 461	203 961

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontodel oleva raha jääki.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida.

Edaspidi arvestatakse amortisatsiooni ja kinnisvarainvesteeringu puhul loetakse kasulikuks elueaks 100 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	100

Tulud

Tulu renditeenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise kuul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 888	11 888
Ostjatelt laekumata arved	11 888	11 888
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 888	11 888
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 947	13 947
Ostjatelt laekumata arved	13 947	13 947
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 947	13 947

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	2 760 645	2 760 645
Amortisatsioonikulu	-23 005	-23 005
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 760 645	2 760 645
Akumuleeritud kulum	-23 005	-23 005
Jääkmaksumus	2 737 640	2 737 640
Amortisatsioonikulu	-27 606	-27 606
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 760 646	2 760 646
Akumuleeritud kulum	-50 612	-50 612
Jääkmaksumus	2 710 034	2 710 034

	2022	19.02.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	222 862	173 808
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	84 576	58 051

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV	1 782 310	107 198	1 675 112		Euribor+2,95%	eur	25.10.2026
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	690 000	38 400	460 800	190 800	4%	eur	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	2 472 310	145 598	2 135 912	190 800			
Laenukohustised kokku	2 472 310	145 598	2 135 912	190 800			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV	1 883 094	102 438	1 780 656	0	Euribor+2,95%	eur	25.10.2026
Konsolideerimisgrupp	721 737	0	257 763	463 974	4%	eur	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	2 604 831	102 438	2 038 419	463 974			
Laenukohustised kokku	2 604 831	102 438	2 038 419	463 974			

Saadud laenude tagatiseks on seatud järgmised hüpoteegid:

AS LHV Pank 2 470 000 eurot

aktsiaselts Giga 1 500 000 eurot

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 342	11 342
Maksuvõlad	3 807	3 807
Saadud ettemaksed	39 151	39 151
Kokku võlad ja ettemaksed	54 300	54 300
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 100	13 100
Maksuvõlad	3 617	3 617
Saadud ettemaksed	38 838	38 838
Kokku võlad ja ettemaksed	55 555	55 555

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 807	3 617
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 807	3 617

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	19.02.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	314 133	236 483
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	314 133	236 483
Kokku müügitulu	314 133	236 483
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara väljarentimine ja käitlus	314 133	236 483
Kokku müügitulu	314 133	236 483

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Giga Investeeringud
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sticting Administratiekantoor JKV
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	690 000	721 737
Kokku laenukohustised	690 000	721 737

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 775 000	2 053 263	721 737	36 545
Kokku laenukohustised	2 775 000	2 053 263	721 737	36 545
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	721 737	31 737	690 000	28 814
Kokku laenukohustised	721 737	31 737	690 000	28 814

OSTETUD	2022	19.02.2021 - 31.12.2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	640
Kokku ostetud	0	640

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.02.2020

JVO 50c OÜ (registrikood: 16165588) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK JAKOBSSO	Juhatuse liige	08.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JVO 50c OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud JVO 50c OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte 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 raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt JVO 50c OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Palmipuu

Vandeaudiitori number 384

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Lõõtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

08.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

JVO 50c OÜ (registrikood: 16165588) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI PALMIPUU	Vandeaudiitor	08.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 571
Kokku	201 461
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	201 461
Kokku	201 461

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	314133	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Giga Investeeringud	11990388	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	giga@giga.ee