

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 11.11.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: J14 OÜ

registrikood: 16364081

tänava/talu nimi, Rävala pst 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

e-posti aadress: yllar.hinno@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Sissejuhatus

J14 OÜ on asutatud 2021. aasta teisel poolel. Osaühingu põhitegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük. 2021. aastal soetati kinnisvaraobjekti Juhkentali 14 eesmärgiga arendada välja ja müüa kortereid.

Tulud, kulud, kasum

2022. aastal oli J14 OÜ müügitulu 6 350 eurot. Ettevõtte jaoks lõppes 2022. aasta 2 288 eurose kasumiga.

J14 OÜ tegevuses võib märgata hooajalisust mõnedes töötappides, kuid kuna ehitusobjekti eluiga üle aasta, siis kokkuvõttes kogu ettevõtte tegevus on stabiilne aasta jooksul.

Töötajad

J14 OÜ-s töötajaid ei ole.

Tegevusega kaasnevad olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

COVID-19 pandeemia mõjud arendusteenusele jäid mõõdukateks. Majanduslik ebakindlus ja Venemaa algatatud sõda muudavad kinnisvaraostjaid ettevaatlikumaks ning mõjutavad kinnisvarahinda.

Riskide juhtimine

Olulisemateks riskideks on äririsk, tururisk, tegevusrisk ja finantsrisk (krediidirisk, likviidsusrisk ja juriidiline risk). Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspoolel ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. J14 OÜ võetud laenude intress on fikseeritud, mis ei oma seost turul toimuvaga.

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees.

Majanduskeskkond 2022.aastal

J14 OÜ ei koosta iseseisvaid makro-ökonomilisi prognoose ning võtab aluseks finantsinstitutsioonide makroökonomiliseid aruandeid. Eesti majandus on seni olnud

keskmisest paremas seisus. Vaatamata elukalliduse kiirele tõusule jäi tarbijate reaktsioon kõrgetele hindadele tagasihoidlikuks ning tarbimine suurenes. Hoolimata kindlustunde märkimisväärselt vähenemisest olid inimesed valmis jõudsa hinnatõusuga kaasa minema, milleks andsid võimaluse pandeemiasäästud ja teisest pensionisambast välja võetud raha. Hoogne tarbimine on võimaldanud ettevõtetel kasumeid suurendada ka kiiresti kasvanud kulude keskkonnas. Eesti majanduse üldine kindlustunne on sel aastal kiiresti halvenenud. Koos kindlustunde nõrgenemisega vähenesid ettevõtete investeeringud. Osad teenuste sektori tegevusalad on pandeemia mõjudest küll kiire taastumise teinud- nagu näiteks majutus ja toidlustus, kuid sellele tuleb üha enam vastu nii sise- kui välisnõudluse nõrgenemine. Majanduslanguse tingimustes ei ole ehitussektor üldiselt puutumata jäänud. Ehitusettevõtete hinnangul on tellimuste maht vähenenud, samas kui tööjõupuuduse probleem on aasta alguse tipust veidi leevenenud, kuid siiski püsib. Ehitushinda on sel aastal peamiselt vedanud kallinenud ehitusmaterjalid, mille hinnakasvu tipp jäi esimesse kvartalis. See kõik on ehitamise hinda muutnud tunduvalt kallimaks, mis väheneva nõudluse puhul mõjutab tõenäoliselt ka ehitusettevõtete kasumlikkust. Euroopa Keskpank on aasta jooksul astmeliselt tõstnud rahapoliitilisi intressimäärasid. Seetõttu kallinevad laenud pangaklientide jaoks üha enam. Euribor kergitab laenuraha hinda inimeste ja ettevõtete jaoks, jahutades seeläbi majandust ning ennekõike tööstuskaupade ja teenuste hinnakasvu. Senisest kõrgem laenuintress on suuremas kooskõlas tarbija- ja varahindade kasvuga Eestis ning aitab maandada ülekuumenemise ohtu kinnisvarasektoris. (Allikas: Eesti Pank, Swedbank AS)

Kinnisvaraturg 2022.aastal

2022 aasta esimeses pooles oli kinnisvaraturg üliaktiivne. Hinnakasv aasta baasil oli esimesel poolaastal üle 20%. Alates suvest kinnisvaraturg rahunes ning hinnakasv pidurdus. Aasta viimases kvartalis oli kinnisvaraturg loid ning kinnisvara hinnad hakkasid langema. Aasta lõpuks langesid hinnad suvise tipuga võrreldes ca 10%.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

J14 OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata Juhkentali 14 arendusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	11.11.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	128 693	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	23 293	0	2
Varud	2 065 429	0	3
Kokku käibevarad	2 217 415	2 500	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	106 050	0	2
Kokku põhivarad	106 050	0	
Kokku varad	2 323 465	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	132 377	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	132 377	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 550 000	0	
Võlad ja ettemaksed	636 300	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 186 300	0	
Kokku kohustised	2 318 677	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 288	0	
Kokku omakapital	4 788	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 323 465	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	11.11.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	6 350	5
Mitmesugused tegevuskulud	-2 016	
Muud ärikulud	-2 070	
Ärikasum (kahjum)	2 264	
Intressitulud	24	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 288	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 288	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

J14 OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. J14 OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse ajani, kui kinnisvaraobjekt on saavutanud müügivalmiduse ning see aeg ei saa olla hiljem kui ehitusobjekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita ja need kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

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. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

J14 OÜ loeb seotud osapoolteks:

- * omanikke (s.h. emaettevõtte omanikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted)
- * tegev - ja kõrgemat juhtkonda
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 293	23 293	0
Ettemaksed	106 050	0	106 050
Muud makstud ettemaksed	106 050	0	106 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	129 343	23 293	106 050
	11.11.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	0
Ettemaksed		0	0
Muud makstud ettemaksed		0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	11.11.2021
Lõpetamata toodang	2 065 429	0
Lõpetamata ehitusobjekt	2 065 429	0
Kokku varud	2 065 429	0

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	110	110	
Muud võlad	132 267	132 267	
Intressivõlad	132 267	132 267	
Saadud ettemaksed	636 300	0	636 300
Muud saadud ettemaksed	636 300	0	636 300
Kokku võlad ja ettemaksed	768 677	132 377	636 300

	11.11.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad		0	
Muud võlad		0	
Intressivõlad		0	
Saadud ettemaksed		0	0
Muud saadud ettemaksed		0	0

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	11.11.2021 - 31.12.2022	11.11.2021 - 11.11.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 350	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 350	0
Kokku müügitulu	6 350	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	6 350	0
Kokku müügitulu	6 350	0

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	11.11.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	76 537	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 730	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 267	0
Laenukohustised		
Emaettevõtja	900 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	650 000	0
Kokku laenukohustised	1 550 000	0

LAENUKOHUSTISED	11.11.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 170 000	270 000	900 000	78 076
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	650 000	0	650 000	55 730
Kokku laenukohustised	0	1 820 000	270 000	1 550 000	133 806

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused puuduvad.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see võib avaldada mõju tulevikus kinnisvaraarendustele sh ehitushindadele. Sealne sõjategevus võib tuua arenguid, mille võimalikku mõju Eesti kinnisvaraturule on hetkel võimatu prognoosida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2023

J14 OÜ (registrikood: 16364081) 11.11.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLAR HINNO	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 288
Kokku	2 288

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	6350	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ LEVALEX INVEST	10844319	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1451 EUR (Lihtomand)
osaühing Jõe Inkasso	10617724	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	444 EUR (Lihtomand)
Guru Ehitus OÜ	11192959	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	161 EUR (Lihtomand)
1PARTNER Ehitus OÜ	11226150	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	444 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	yllar.hinno@1partner.ee