

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 19.12.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Suvila Projekt OÜ

registrikood: 16635396

postiaadress: Harju maakond, Raasiku vald, Aruküla alevik,
Suvila tn 24c

postisihthnumber: 75201

telefon: +372 56805396

e-posti aadress: lauri.moisja@gmail.com

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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Üldinfo ja struktuur

Suvila Projekt OÜ moodustati 12.12.2022a ja tegutseb üldehituse ja kinnisvaraarenduse valdkonnas ning on Eesti elukondliku kinnisvara arenduse ja ehitusettevõtte.

Juhtimine

Suvila Projekt OÜ juhatus oli 31.12.2023 seisuga ühe liikmeline: Lauri Mõisja

Üldine majanduskeskkond

2023. aasta läheb ajalukku eeskätt rekordilise kiirusega tõusnud intressikulude aastana. Kõrgete intressimäärade ja kasvanud intressikulude mõju väga avatud majandustele oli ootuspäraselt pärssiv. Kuigi keskpangad alustasid baasmäärade tõusutsükli juulis 2022, siis reaalmajandusse jõudis tõusva intressimäära mõju täismahus alles 2023. aastal, kahandades oluliselt eratarbijate ja väiksemate ettevõtete laenuvõimekust ja ostujõudu ning inflatsioonilist survet. Keskpankurid on olnud väga ettevaatlikud intressimäärade langetamise osas võimalike tähtaegade andmisel ning andnud mõista, et kiiret intresside langetust ei maksa oodata. Aruandeaasta teises pooles hakkas vastusena kõrgetele baasintressidele langema inflatsioon, kuigi keskpankade ootustele vastupidiselt pole saavutanud veel taset, mis lubaks asuda 2024 esimeses pooles intressimäärasid langetama. Oluliseks märksõnaks kujunes ka üldise ebakindluse püsimine ning kogu Balti regioon jäi välisinvestorite silmis kõrgendatud riskiga piirkonnaks. Paljusi Skandinaavia riikidele orienteeritud ekspordiga Eesti kannatas enim regioonis vähenenud nõudluse all. Positiivselt poolelt võib 2023 esile tõsta energiahindade stabiliseerumise, kuigi kõrgemal võrreldes Covidi ja sõjaeelsete tasemetega.

Ehitus- ja kinnisvaraturg

Aastaga tehti Eesti ehitusettevõtete poolt kvartaalsele kiirstatistikale tuginedes oma jõududega ehitustöid 4,15 mld euro eest (2022: 4,16 mld eurot), millest 3,87 mld eurot (2022: 3,94 mld eurot) andis ehitustegevus Eestis ja 0,28 mld eurot (2022: 0,22 mld eurot) tööd välisriikides. Oma jõududega tehtud ehitustööd vähenesid püsivhindades -5,8% (2022: -1,2%). Vaid Eesti ehitusturgu arvesse võttes vähenesid ehitustööd püsivhindades -7,1% (2022: -1,6%). 2023. aastal ehitati hooneid -10,5% vähem ja rajatisi +3,9% rohkem kui aasta varem (2022: -5,6% ja +9,1%). Statistikaameti andmetel toimus 2023. aastal Eestis ehitushindade +6,1%line kallinemine (2022: +17,8%), sh tööjõud kallines +7,0% (2022: +7,9%), ehitusmasinate hinnad +9,8% (2022: +9,6%) ning ehitusmaterjalide hinnad +5,2% (2022: +23,7%).

2024. aastal näitab ehitussektor tõenäoliselt paigalseisu või marginaalset ehitusmahtude kasvu. Peamiselt tingib selle kinnisvarasektori nõrkus ja teedehituse vähenemine, mida taastuenergia-, kaitserajatiste ja Rail Baltica tellimused võivad, aga ei pruugi kompenseerida. Töökäte nappuse probleeme ei ole ette näha, kuid säilib surve töötasude tõstmiseks 2022-2023 inflatsiooni kompenseerimiseks. Taastuenergeetika valdkonnas saab tuulikute ehitamise nõudlus olema jätkuvalt tugev ning maksujõuline. Avaliku sektori osakaal ehitusteenuse tellijana ilmselt kasvab, seda nii militaarobjektide, kui ka oodatavalt ehitusse jõudvate Rail Baltic lõikude najal. Kaitserajatiste segment on vaieldamatu prioriteet ning vastavad eelarvevahendid leitakse.

Loodetud kinnisvaraturu aktiivsuse taastumist Venemaa poolt Ukrainale kallaletungiga seotud järsu tarbijakindluse languse järel ei ole 2023.

aastal toimunud. Tehingute maht on jätkuvalt madal ning eeskätt seotud kestva ebakindlusega. Võrrelduna 2022. aastaga vähenes korteriomandina võõrandatud eluruumide arv Eestis aastaga -15,1% (2022: -5,4%), sh vähenes tehingute arv Tallinnas 11 312 -> 10 007 (vähenemine -11,5%, 2022: -8,6%). Uute eluasemete hinnatõus on läbi ja eeldame, et hinnad püsivad 2024. aastal stabiilsed ebaoluliste statistiliste kõikumistega. Korteriomandina Eestis tehtud müügitehingute ruutmeetri keskmine hind kallines Maa-ameti andmetel perioodil +7,7% (2022: +21,4%). Uute eluasemete turul hoiavad arendajad pigem madalat profiili, kontrollides kiivalt pakkumise lisandumist turule ning vältides liigseid riske. 2023. aastal kasvas Eesti pankade poolt väljastatud eluasemelaenude jääk 615 mln euro võrra (2022: 1042 mln eurot). 2023. aastal väljastati uutele elamispiindadele 29,2% rohkem kasutuslubasid kui aasta varem (2022: -3,2%) ja lõpptarbijateni jõudis 8424 eluruumi (2022: ca 6521).

Ebakindluse jätkumine, investeringud kaitsetaristusse ja taastuenergiasse on suure tõenäosusega 2024. aasta väljavaateid kõige paremini iseloomustavad märksõnad. Surve all püsivad mitmed regionaalselt olulised majandusharud, eeskätt metsa- ja puidutööstus, aga ka kinnisvara. Ootame uute eluasemete turu madala aktiivsuse kestmist kogu aasta vältel. Välisinvestorite naasmise tõenäosus on langenud, neid pole korteriturule oodata niipea. Samuti jääb kestma nullilähedane aktiivsus kohalike investorite seas, kes soetavad kortereid üürile andmise eesmärgil. Uusarenduste turg jääb vastavalt väheaktiivseks, kuna kahanenud netosissetulekud on vähendanud noorte hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Suvila Projekt OÜ pikaajaline vaade korterite arendustegevusele püsib muutusteta. Arendame nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes väiksematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi.

Äritegevus

Võetud on suund keskenduda edukalt omaarenduste tegemistele, kui need tagavad mõistliku riskitaseme juures kasumlikkuse, on end õigustanud.

Keskkond

Suvila Projekt OÜ kujundab oma tegevusega mitmekülgset elukeskkonda – avalikruumi ja maastikke. Kavandades oma

ettevõtmisi moel, et selle mõju keskkonnakvaliteedi vähenemisele oleks minimaalne. Suvila Projekti põhitegevuste keskkonnohu riskid hinnatakse ja vajalikud meetmed kavandatakse projektipõhiselt. Ehitussektori üheks suuremaks keskkonnamõjuriks on ehitusjäätmekäitlus – Suvila Projekt OÜ ehitusplatsidel korraldatakse võimalusel ehitusjäätmekäitlust liigiti sorteerimist ja tagatakse, et kõik tekkinud jäätmed oleksid üle antud vastavajäätmeliigi keskkonnalooga jäätmekäitlejale.

Suvila Projekt OÜ keskkonna eesmärkideks on ressursside säästlik kasutamine, jäätmetekke vähendamine ja materjalide taaskasutamine, kus see on tehniliselt võimalik.

Äritegevuse riskid

Riskid jäävad paljuski sarnaseks eelmise aastaga – sõjategevuse negatiivsed mõjud erasektori tellimustele, võimalikud tarneraskused väljastpoolt Euroopa riike. Samas on positiivse nihkena uuesti põhjust loota energiahindade stabiilsusele ja ehituse sisendhindade stabiilsusele. Nii riskide maandamise, kui ka ootamatult tekkivate võimaluste ära kasutamiseks tuleb säilitada paindlikkus ja operatiivsus, et kohendada oma tegevus uutele tingimustele ja avanenud võimalustele vastavaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	19.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 066	0	
Nõuded ja ettemaksed	19 493	0	2
Varud	118 854	0	3
Kokku käibevarad	150 413	0	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	250 000	110 000	4
Kokku põhivarad	250 000	110 000	
Kokku varad	400 413	110 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	42 284	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	42 284	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	250 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	250 000	0	
Kokku kohustised	292 284	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	23 999	23 999	
Ülekurss	86 001	86 001	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 871	0	
Kokku omakapital	108 129	110 000	
Kokku kohustised ja omakapital	400 413	110 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	19.12.2022 - 31.12.2023
Muud äritulud	1 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-546
Mitmesugused tegevuskulud	-2 407
Ärikasum (kahjum)	-1 953
Intressitulud	82
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 871

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Suvila Projekt OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. 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. OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Pangakonto jäägid on võrreldud pankadega, jääk raamatupidamiskontodel võrdub pangaväljavõtetele näidatud jäägiga. Kassajääk on kontrollitud aastalõppu seisuga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varud

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilanssi 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 kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	kuni 5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	kuni 3 aastat
Muu materjalne põhivara	kuni 3 aastat

Maad ei amortiseerita.

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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui intressi laekumine on ebakindel, arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides teenuse osutamisega kaasnevate kuludega.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletus isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 493	19 493
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 493	19 493
	19.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	19.12.2022
Lõpetamata toodang	118 854	0
Lõpetamata ehitis	118 854	0
Kokku varud	118 854	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
19.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Muud muutused	110 000	110 000
19.12.2022		
Soetusmaksumus	110 000	110 000
Jääkmaksumus	110 000	110 000
Ostud ja parendused	140 000	140 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	140 000	140 000
31.12.2023		
Soetusmaksumus	250 000	250 000
Jääkmaksumus	250 000	250 000

Muud muutused 19.12.2022 all on kajastatud maa kui mitterahaline sissemakse osakapitali. Bilanssis kajastub 23999 EURi osakapitalina ja 86001 EURi ülekursina.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku LAENULEPING nr 1	200 000		200 000		0	EUR	22.12.2027
Omaniku LAENULEPING nr 2	50 000		50 000		0	EUR	22.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	250 000		250 000				
Laenukohustised kokku	250 000		250 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 284	42 284
Kokku võlad ja ettemaksed	42 284	42 284
	19.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	19.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 000	0
Kokku laenukohustised	250 000	0

LAENUKOHUSTISED	19.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	19.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0
LAENUKOHUSTISED	19.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	250 000	0	250 000	0
Kokku laenukohustised	0	250 000	0	250 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2024

Suvila Projekt OÜ (registrikood: 16635396) 19.12.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI MÕISJA	Juhatuse liige	17.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 871
Kokku	-1 871
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 871
Kokku	-1 871