

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Jaarlo

registrikood: 10328411

tänavatalu nimi, Kaupmehe tn 5-8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6604021

e-posti aadress: kleet@jaarlo.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	17
Lisa 22 Intressikulud	18
Lisa 23 Intressitulud	18
Lisa 24 Seotud osapooled	18
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

OÜ Jaarlo on 2018. a. tegutsenud vastavalt põhikirjale. Osaühing tegeles 2018. a. kinnisvara haldamise, hooldamise ja rendiga.

2018. aastal moodustas müügitulu 80 tuhat eurot (2017. aasta: 85 tuhat eurot). 2018. aasta ärikahjum majandustegevusest moodustas 41 tuhat eurot (2017. aasta: ärikasum 250 tuhat eurot).

OÜ Jaarlo-l on 2 liikmeline juhatus. 2018. aastal juhatuse esimehele ja juhatuse liikmele töötasu ei makstud, samuti ei tehtud neile muid väljamakseid.

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2018 ületavad käibevara 57 tuhande euro võrra, mis on tingitud detsembris 2019 saabuvast omaniku laenu tagasimakse tähtajast. Ettevõtte juhtkond on koostanud raamatupidamise aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist. Ettevõtte juhtkond refinantseerib 2019. aastal laenu ja pikendab vajadusel laenu tagasimakse tähtaega. Lühiajalise omaniku laenu refinantseerimine on oluliseks eelduseks ettevõtte tegevuse jätkuvuse printsiibi seisukohast.

2019. aastal on kavas arendada kinnisvaraga seotud tegevust.

OÜ Jaarlo tütarfirmaks on OÜ Belest, äriregistri kood 10118688, registreeritud 20.11.1996. Osaühingu Belest tütarfirmadeks on osaühing Belest Grupi ja SIA Caspars Trading.

Majanduskeskkond

Euroopa üldise arengu taustal on Eesti majandusel ja ettevõtetel läinud siiani hästi, kuid kasv tõenäoliselt siiski aeglustub. Majandus kasvas nii 2018. aasta neljandas kvartalis kui ka aasta kokkuvõttes ligikaudu 4%. Aasta teisel poolel kasvas kiirelt sisenõudlus, aga Eesti ettevõtted suutsid neljandas kvartalis hoolimata maailmajanduse aeglustumisest kiirendada ka ekspordi kasvu. Ettevõtete müügitulu kasvas kiiresti peaaegu kõigil tegevusaladel. Ehkki andmed on mõneti vastakad, suurenes vaatamata palgakulude kiirele kasvule tõenäoliselt ka kasum, kuid aeglasemalt kui 2017. aastal.

Ettevõtete võlg kasvas 2018. aastal majanduse nominaalkasvust märgatavalt aeglasemalt ja ettevõtete võlakoormus vähenes jätkuvalt. Võla kasv oli aasta alguses kiirem, aasta teisel poolel aga aeglustus. Ettevõtete võlakoormus ehk võla suhe SKPsse alanes aastaga 2 protsendipunkti ligikaudu 74%ni. Ettevõtete likviidsed varad kasvasid veelgi ja ettevõtete likviidsust võib pidada endiselt heaks. See tähendab, et lühiajaliste negatiivsete šokkide vastu on Eesti ettevõtlussektor valdavalt suhteliselt hästi kaitstud. Majanduse heale ajale omaselt on ettevõtete maksekäitumine eeskujulik: maksehäiretega (maksetähtaega ületavad võlgnevused tarnijatele), maksuvõlgadega ja maksejõuetuks kuulutatud ettevõtete osakaal on väike.

Kinnisvaraturg

Eesti eluasemeturul jäi 2018. aasta teisel poolel ja 2019. aasta alguses tehinguid vähemaks. Majadega tehtud tehingute arv küll kasvas veidi, aga korteritehingute arv vähenes ning eluasemetega tehtud ostu-müügitehingute arv kokku kahanes 2018. aasta teisel poolel aasta võrdluses ligi 2%. Tehinguid tehti vähem nii uute kui ka järelturu korteritega, kuid suhteline langus oli suurem uute korterite puhul. Samas oli 2017. aasta võrdlusbaas väga kõrge ja viimase viie aasta vaates osteti uusi kortereid siiski üsna palju.

Eluasemetehingute keskmise hinna kasv 2018. teisel poolaastal aasta esimese poolega võrreldes pisut aeglustus. Neljandas kvartalis oli eluaseme hinnaindeksi aastakasv 5,7%, kusjuures korterihinnad olid aastaga tõusnud 5,7% ja majade hinnad 5,6%. 2018. aasta keskmisena kasvasid eluasemehinnad seega sarnases tempos kui 2017. aastal. Tallinna korterite hinnakasv maa-ameti andmetel 2018. aasta neljandas kvartalis aeglustus. See tulenes uute, kallimate korteritega tehtud tehingute arvu vähenemisest ning ka uute korterite aeglasemast hinnakasvust.

Koos eluasemeturu rahunemisega aeglustus uute eluasemelaenu kasvu. Uusi eluasemelaene anti 2018. aasta teisel poolel arvu järgi ligi 3% vähem kui aasta tagasi. Keskmise laenusumma suurenemise tõttu laenukäive siiski kasvas. 2018. aastal on tõusnud ka uute eluasemelaenu keskmine intressimäär, samal ajal kui muud laenutingimused eriti muutunud ei ole.

Tallinna üüriturul püsib nõudlus suur. Aktiivsete üürikuulutuste arv on viimastel aastatel püsinud üsna samas suurusjärgus ja üüri keskmine pakkumishind on pisut tõusnud. Seejuures on üürikuulutuste stabiilne arv ja

üüri keskmise pakkumishinna tõus omane mitmele linnaosale, mis viitab sellele, et nõudlus üüriturul on üldine.

Kokkuvõttes on eluasemehindade kasvu kiirenemise risk varasemaga võrreldes mõnevõrra vähenenud. Kuna aga eluasemenõudlust toetavad tegurid jäävad lähiajal püsima, jätkavad eluasemehinnad tõenäoliselt kasvu praegusega sarnases tempos, mis ei ületa sissetulekute kasvu.

Prognoos

Eesti majanduskasv aeglustub lähiaastatel 2% lähedale. Kasvu aeglustumise üheks põhjuseks on see, et majanduses napib vabu ressursse. Ennekõike kimbutab ettevõtteid tööjõupuudus. Eesti majanduse avatuse tõttu halvendab kasvuväljavaadet ka välisturgude kehvem seis. Kasvu aeglustumisest hoolimata püsib majandus siiski tavapärasest elavam.

Eesti elamispindade turul on 2019. aastal tulemas pigem töökas periood. Sisemine kinnisvaraturu tasakaal lubab oodata, et arengud on pigem stabiilsed. Turu äkilist tõusu ega ka kokku kukkumist alust oodata ei ole. Turu pakkumise poolel ei ole liiga lihtne, sest konkurents on jätkuvalt tihe. Nõudluse poolel läheb samuti paradoksaalselt keerulisemaks, sest pakkumiste hulk ehk valikuvõimalus aheneb. Kaudsemalt mõjutavad kinnisvaraturgu ja -keskkonda maailmamajanduse trendid, kus annab tooni määramatuse suurenemine.

Allikas: Eesti Pank

Olulisemad suhtarvud

	Arvutusmetoodika	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevarad perioodi lõpus/lühiajalised kohustused perioodi lõpus	0,6	0,8
Maksevalmiduse kordaja	Raha ja lühiajalised väärtpaberid/lühiajalised kohustused	0,1	0,4
Võlakordaja	Kohustused/koguvarad	0,07	0,09

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 387	72 382	2
Finantsinvesteeringud	0	251	3
Nõuded ja ettemaksed	67 146	66 809	4
Kokku käibevarad	86 533	139 442	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 991	5 461	5
Kinnisvarainvesteeringud	2 665 479	2 708 205	7
Materiaalsed põhivarad	27 704	16 319	8
Kokku põhivarad	2 698 174	2 729 985	
Kokku varad	2 784 707	2 869 427	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	65 224	100 050	10
Võlad ja ettemaksed	78 092	75 526	11
Kokku lühiajalised kohustised	143 316	175 576	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	65 469	72 863	10
Kokku pikaajalised kohustised	65 469	72 863	
Kokku kohustised	208 785	248 439	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 286	24 286	13
Kohustuslik reservkapital	2 983	2 983	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 593 720	2 348 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 067	245 404	
Kokku omakapital	2 575 922	2 620 988	
Kokku kohustised ja omakapital	2 784 707	2 869 427	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	79 640	84 859	14
Muud äritulud	0	258 771	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 871	-29 451	16
Mitmesugused tegevuskulud	-16 183	-15 999	17
Tööjõukulud	0	-5 660	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 258	-7 314	8
Muud ärikulud	-42 727	-35 300	19
Ärikasum (kahjum)	-41 399	249 906	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-470	-1 367	20
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	7	3	21
Intressitulud	1 800	1 760	23
Intressikulud	-5 005	-4 898	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 067	245 404	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 067	245 404	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jaarlo 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Jaarlo kasutab kasumiaruande skeem 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatses neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatses teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Tütarettevõtete ei konsolideerita rida-realt vastavalt Raamatupidamise seaduse §29, lg2 - konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa Raamatupidamise seaduse §3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hiisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 10-30%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-33%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihimõtetest. Kasutusrendimaksed 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Renditulud kajastatakse tuluna perioodi jooksul, mil kliendid renditeenust tarbivad.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on maksumäär dividendide netosummalt 20/80.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	2 503	246
Arvelduskontod	16 884	72 136
Kokku raha	19 387	72 382

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2016	262	262
Müük müügihinnas või lunastamine	-14	-14
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	3	3
31.12.2017	251	251
Kajastatud õiglasel väärtuses	251	251
Müük müügihinnas või lunastamine	-258	-258
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	7	7
31.12.2018	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 808	1 808	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 808	1 808	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	59 524	59 524	0	0	24
Muud nõuded	5 814	5 814	0	0	
Laenunõuded	5 000	5 000	0	0	
Intressinõuded	70	70	0	0	
Viitlaekumised	744	744	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 146	67 146	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 173	1 173	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 173	1 173	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	57 558	57 558	0	0	24
Muud nõuded	703	703	0	0	
Viitlaekumised	703	703	0	0	
Ettemaksed	7 375	7 375	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 375	7 375	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 809	66 809	0	0	

Lühiajaliste laenunõuete tähtaeg on 31.12.2019. Laenunõuete intress on 3%. Laenunõude alusvaluutaks on euro.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4 991	5 461	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 991	5 461	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10118688	Osaühing Belesta	Eesti	Sõiduautode müük	52	52

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Osaühing Belesta	5 461	-470	4 991
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 461	-470	4 991

Osaühingu Belesta tütarfirmadeks on osaühing Belesta Grupi ja SIA Caspars Trading.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 411 643
Ostud ja parendused	240 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	258 768
Müügid	-202 206
31.12.2017	2 708 205
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-42 726
31.12.2018	2 665 479

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 260	83 479
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	52 871	29 451

Vt. ka lisa nr 14 ja 16

OÜ Jaarlo kasutas 2018. aastal kinnisvara õiglase väärtuse mõõtmisel sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2018 on leitud kasutades võrdlusmeetodit, sest hinnatavaga sarnaste varade sektoris tehakse peamiselt ostu-müügi tehinguid.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	7 668	4 385	4 020	16 073	92 451	108 524
Akumuleeritud kulum	-7 279	-2 085	-3 360	-12 724	-80 408	-93 132
Jääkmaksumus	389	2 300	660	3 349	12 043	15 392
Ostud ja parendused	0	0	2 202	2 202	6 135	8 337
Amortisatsioonikulu	-389	-1 920	-616	-2 925	-4 389	-7 314
Muud muutused	0	1 722	0	1 722	-1 818	-96
31.12.2017						
Soetusmaksumus	0	6 857	6 222	13 079	89 234	102 313
Akumuleeritud kulum	0	-4 755	-3 976	-8 731	-77 263	-85 994
Jääkmaksumus	0	2 102	2 246	4 348	11 971	16 319
Ostud ja parendused	0	362	3 925	4 287	16 355	20 642
Amortisatsioonikulu	0	-1 512	-1 012	-2 524	-6 733	-9 257
31.12.2018						
Soetusmaksumus	0	6 327	10 147	16 474	105 182	121 656
Akumuleeritud kulum	0	-5 375	-4 988	-10 363	-83 589	-93 952
Jääkmaksumus	0	952	5 159	6 111	21 593	27 704

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	78 260	83 479
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 665 479	2 708 206
Kokku	2 665 479	2 708 206

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	57 830	57 830			3%	Euro	2019
Lühiajalised laenud kokku	57 830	57 830					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	72 863	7 394	65 469	0	3,55 + 6 kuu euribor	Euro	2022
Pikaajalised laenud kokku	72 863	7 394	65 469	0			
Laenukohustised kokku	130 693	65 224	65 469	0			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	92 913	92 913			3%	Euro	2018
Lühiajalised laenud kokku	92 913	92 913					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	80 000	7 137	72 863	0	3,5% + 6 kuu euribor	Euro	2022
Pikaajalised laenud kokku	80 000	7 137	72 863	0			
Laenukohustised kokku	172 913	100 050	72 863	0			

Pikaajalise laenu kohustise tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomandile asukohaga Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tuvi tn 12-1/25 bilansiline väärtusega 245 079 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	484	484	0	0
Muud võlad	66 672	66 672	0	0
Intressivõlad	63 556	63 556	0	0
Muud viitvõlad	3 116	3 116	0	0
Saadud ettemaksed	10 936	10 936	0	0
Tulevaste perioodide tulud	10 936	10 936	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	78 092	78 092	0	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	83	83	0	0
Muud võlad	62 947	62 947	0	0
Intressivõlad	61 275	61 275	0	0
Muud viitvõlad	1 672	1 672	0	0
Saadud ettemaksed	12 496	12 496	0	0
Tulevaste perioodide tulud	12 496	12 496	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	75 526	75 526	0	0

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 038 922	2 074 976
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	509 731	518 744
Kokku tingimuslikud kohustised	2 548 653	2 593 720

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	24 286	24 286
Osade arv (tk)	1	1
Osaühing Jaarlo osakapital seisuga 31.12.2018 koosneb ühest (1) osast nimiväärtusega 24286 eurot (seisuga 31.12.2017: 24286 eurot), mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 640	84 859
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 640	84 859
Kokku müügitulu	79 640	84 859
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kasutusrendist	78 260	83 479
Muud müügitulud	1 380	1 380
Kokku müügitulu	79 640	84 859

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	258 768
Muud	0	3
Kokku muud äritulud	0	258 771

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	52 871	29 451
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	52 871	29 451

Müügi eesmärgil ostetud teenuste all on kajastatud kinnisvara haldamisega seotud kulud.

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	5 450	5 336
Juriidilised teenused	5 174	6 159
Kindlustuskulud	1 642	1 187
Muud	3 917	3 317
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 183	15 999

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	4 230
Sotsiaalmaksud	0	1 396
Muud	0	34
Kokku tööjõukulud	0	5 660
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Aastatel 2018 ja 2017 ei makstud osaühingus Jaarlo töötasusid juhatuse liikmetele.

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	32 205
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	42 726	0
Muud	1	3 095
Kokku muud ärikulud	42 727	35 300

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-470	-1 367
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-470	-1 367

Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	7	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	7	3

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-5 005	-4 898
Kokku intressikulud	-5 005	-4 898

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	1 797	1 750
Muud intressitulud	3	10
Kokku intressitulud	1 800	1 760

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	59 524	0	57 558	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	121 273	0	154 064

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Lühiajaline laen	8 750	6 762	0	0	3%	Euro	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajaline laen	0	0	1 580	36 663	3%	Euro	31.12.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Lühiajaline laen	8 200	11 619	0	0	3%	Euro	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajaline laen	0	0	10 000	61 849	3%	Euro	31.12.2018

Aastatel 2018 ja 2018 ei ole OÜ Jaarlo arvestanud juhatusele tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2018 ületavad käibevara 57 tuhande euro võrra, mis on tingitud detsembris 2019 saabuvast omaniku laenu tagasimakse tähtajast. Ettevõtte juhtkond on koostanud raamatupidamise aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist. Ettevõtte juhtkond refinantseerib 2019. aastal laenu ja pikendab vajadusel laenu tagasimakse tähtaega. Lühiajalise omaniku laenu refinantseerimine on oluliseks eelduseks ettevõtte tegevuse jätkuvuse printsiibi seisukohast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2019

Osaühing Jaarlo (registrikood: 10328411) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTINA LEET	Juhatuse liige	12.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Jaarlo osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Jaarlo raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 19.

Juhtkonna vastustus 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 töövõttude 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 asjaspeutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Jaarlo finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Gerri-Lys Kalmus

Vandeaudiitori number 658

Auditorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

12.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Jaarlo (registrikood: 10328411) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERRI-LYS KALMUS	Vandeaudiitor	12.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 593 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 067
Kokku	2 548 653
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 548 653
Kokku	2 548 653

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 593 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 067
Kokku	2 548 653
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 548 653
Kokku	2 548 653

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78260	98.27%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Leet	34605080251	Tallinn, Harju maakond, Eesti	24286 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6604021
E-posti aadress	kleet@jaarlo.ee