

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ JACOBUS

registrikood: 11042510

tänava/talu nimi, Tähtvere 4
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51007

e-posti aadress: eve.mander@mail.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühing Jacobus tegevuse põhisuunaks on kinnisvarahaldus.

2004. aastal ostime kinnisvara ja 2005.aastal rentisime selle peale kapitaalremonti välja.

Tegelesime ka eneseregulatsiooni koolitusega, kuid seoses majanduslangusega oli tellimusi vähe.

2011. aasta müügitulu oli 23 335 eurot, sellest 22 171 eurot moodustas renditulu.

2012. aastal kavatseme parandada tehnilist baasi.

Olulisemad finantssuhtarvud	2011	2010
Maksevõime tase (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,28	0,4
Võlakordaja (kohustused/kogupassiva)	0,23	0,32
Ärirentaablus(ärikasum/netokäive)	0,68	0,7
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	0,64	0,64
Varade rentaablus (puhaskasum/koguvarad)	0,12	0,12
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/omakapital)	0,15	0,18
Arvete käibesagedus(Perioodi müügitulu/nõuded ostjate vastu)	142,27	12,26

Olev Suuder juhatuse liige

Jüri Kulasalu juhatuse liige

Eve Mander juhatuse liige

15.05.2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 662	6 795	2
Nõuded ja ettemaksed	164	2 016	
Kokku käibevara	4 826	8 811	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	117 613	120 342	5
Kokku põhivara	117 613	120 342	
Kokku varad	122 439	129 153	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 000	17 030	7
Võlad ja ettemaksed	5 383	4 897	8
Kokku lühiajalised kohustused	17 383	21 927	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 973	19 173	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 973	19 173	
Kokku kohustused	19 356	41 100	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 682	2 684	10
Kohustuslik reservkapital	134	134	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 237	69 434	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 030	15 801	
Kokku omakapital	103 083	88 053	
Kokku kohustused ja omakapital	122 439	129 153	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	23 335	24 714
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-153	-719
Mitmesugused tegevuskulud	-1 937	-2 001
Tööjõukulud	-2 602	-1 942
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 729	-2 729
Muud ärikulud	-6	-2
Ärikasum (kahjum)	15 908	17 321
Finantstulud ja -kulud	-878	-1 520
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 030	15 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 030	15 801

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 908	17 321	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 729	2 729	
Kokku korrigeerimised	2 729	2 729	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 904	-1 330	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	434	248	
Laekunud intressid	6	7	
Kokku rahavood äritegevusest	20 981	18 975	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-22 230	-17 957	
Makstud intressid	-884	-1 527	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 114	-19 484	
Kokku rahavood	-2 133	-509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 795	7 304	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 133	-509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 662	6 795	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 684	134	69 434	72 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 801	15 801
31.12.2010	2 684	134	85 235	88 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 030	15 030
Muud muutused omakapitalis	-2		2	0
31.12.2011	2 682	134	100 267	103 083

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiibist.

1. jaanuaril 2011. aastal ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on seisuga 1. jaanuar 2011 teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro.

Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa maksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks on nad võetud algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvara objekti, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering on bilansis arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses (soetusmaksumus miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest).

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsiooninorm on 2%

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on võetud arvele soetusmaksumuses, bilansis on aga kajastatud jääkmaksumuses.

Väljarenditavat vara on amortiseeritud lähtudes ettevõttes kinnisvarainvesteeringu osas rakendatavatest amortiseerimisprintsiipidest.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks on võetud nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisas nr.9.

Tulud

Tulu müügist on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

Tulu müügist on kajastatud 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 on kajastatud teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist s.o. teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum on kajastatud proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi Äriseadustikule on omakapitalis moodustatud kohustuslik reservkapital.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	4 662	6 795
Kokku raha	4 662	6 795

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	0	2 016
Ettemaksed	164	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	164	2 016

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	290	436
Üksikisiku tulumaks	70	51
Sotsiaalmaks	112	84
Kohustuslik kogumispension	7	5
Töötuskindlustusmaksed	0	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	479	587

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	136 467	136 467
Akumuleeritud kulum	-13 396	-13 396
Jääkmaksumus	123 071	123 071
Amortisatsioonikulu	-2 729	-2 729
Jääkmaksumus	120 342	120 342
Amortisatsioonikulu	-2 729	-2 729
Jääkmaksumus	117 613	117 613

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 171	23 511
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	891	426

24. septembril 2004.a. osteti kinnisvarainvesteeringuna Tähtvere 4 hoone III korrus soetusmaksumusega 136 467 eurot. Kinnisvara soetati eesmärgiga anda see peale kapitaalremonti pikaajalisele rendile. 2004. aasta lõpus alustati remonttöödega ja 2005.aasta mais renditi ruumid välja.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	22 171	23 511

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	22 171	23 511
1-5 aasta jooksul	110 855	110 368
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	117 613	120 342
Kokku	117 613	120 342

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud laenukohustused						
Laen äriühingult	13 973	12 000	1 973		3	2014
Muud laenukohustused kokku	13 973	12 000	1 973			
Laenukohustused kokku	13 973	12 000	1 973			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen Danskebank	17 030	17 030			3,49	2011
Lühiajalised laenud kokku	17 030	17 030				
Muud laenukohustused						
Laen äriühingult	19 173		19 173		3	2014
Muud laenukohustused kokku	19 173		19 173			
Laenukohustused kokku	36 203	17 030	19 173			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	117 613	120 342
Kokku	117 613	120 342

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes.

2004.aastal võeti Danskebank`ast (endine Sampopank) laenu summas 76 994 eurot ja osahingult ARC Projekt 19173 eurot.

2005. aastal suurendati Danskebank laenu 31 956 euro võrra.

Pangalaenu viimase osa tagasimakse tähtaeg oli 24. november 2011.a. Osahingule ARC Projekt on tagasimakse tähtajaks 2014. aasta.

Laenude tagatiseks on hüpoteek kinnistule Tähtvere 4 III korrus bilansilise väärtusega 117 613 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	582	540
Võlad töövõtjatele	132	175
Maksuvõlad	479	587
Muud võlad	4 190	3 595
Intressivõlad	4 138	3 595
Muud viitvõlad	52	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 383	4 897

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	79 211	67 335
Dividendide väljamaksmisega kaasnev ettevõtte tulumaks	21 056	17 899
Kokku tingimuslikud kohustused	100 267	85 234

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2011 moodustas 100 267 eurot.(31.detsember 2010 85 234 eurot).
Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 682	2 684
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus on 849 krooni.		

Seisuga 31.12.2010.a. oli Jacobus OÜ osakapital 2 684,28 eurot ja koosnes 3 osakust nimiväärtusega 849,76 eurot.
Seoses euro kasutuselevõtuga Eesti Vabariigis otsustas 25.11.2011 toimunud OÜ Jacobus osanike üldkoosolek vähendada osaku nimiväärtust 849 euron, mille tulemusena vähenes osakapital 2,28 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tekkinud summa on kantud eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.
Osakute arv toimingute tulemusena ei muutunud.
Seisuga 31.12.2011 on OÜ ARC Projekt osakapital 2 682 eurot ja koosneb 3 osakust nominaalväärtusega 849 eurot osaku kohta.
Põhikirjaga lubatud miinimumkapitali suuruseks on 2 556 eurot ja maksimumkapitali suuruseks 10 224 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 335	24 714
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 335	24 714
Kokku müügitulu	23 335	24 714
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	22 171	23 511
Hoone haldus	747	814
Eneseregulatsiooni kursused	417	389
Kokku müügitulu	23 335	24 714

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 929	1 445
Sotsiaalmaksud	673	497
Kokku tööjõukulud	2 602	1 942
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	6	7
Intressikulud	-884	-1 527
Intressikulu laenu delt	-884	-1 527
Kokku finantstulud ja -kulud	-878	-1 520

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 929	1 445

Juhatuse tasu on käsitletud osaliselt töötasuna.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ JACOBUS (registrikood: 11042510) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KULASALU	Juhatuse liige	18.05.2012
OLEV SUUDER	Juhatuse liige	18.05.2012
EVE MANDER	Juhatuse liige	18.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 030
Kokku	100 267
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Dividendideks	-3 900
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	100 267
Kokku	96 367

Juhatus teeb ettepaneku maksta dividendideks 3900 eurot.
Jaotamata kasumi jääk peale 2011.a. aruande kinnitamist on 96 367 eurot.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 030
Kokku	100 267
Jaotamine	
Dividendideks	-3 900
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	100 267
Kokku	96 367

Juhatus otsustas maksta dividendideks 3900 eurot.
Jaotamata kasumi jääk peale 2011.a. aruande kinnitamist on 96 367 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22171	95.01%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	747	3.20%	Ei
Muu mujal liigitamata koolitus	85599	417	1.79%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jüri Kulasalu	34001282731	Tammekuru 11, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	894 EUR
Eve Mander	45309022718	Ööbiku 13A, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	894 EUR
Olev Suuder	34910292715	Hiie 9, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	894 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	eve.mander@mail.ee