

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** osäühing Jubek Investments

**registrikood:** 11214490

**postisihnumber:**

**telefon:** +372 56626077

**e-posti aadress:** tonis@palts.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 5 Laenukohustised</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Osakapital</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Tööjõukulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Tegevuse jätkuvus</b>	<b>14</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>15</b>

## Tegevusaruanne

Jubek Investments OÜ põhitegevusala on hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101) läbi oma tütarfirmade.

Jubek Investments OÜ on Ukraina äriühingu Kaskad Holding Ltd ning Eesti äriühingu Tauror OÜ omanik.

Osaühingu kahjum oli aruandeaastal 358 335 eurot.

Jubek Investments OÜ tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ning majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenuv valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Järgmise aasta kava on jätkata senise majandustegevusega.

Käesoleval aastal viiakse Äriseadustikust tulenev omakapitali nõue vastavusse ja kinnitame, et Jubek Investment OÜ on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 482	16	
Nõuded ja ettemaksud	51 205	155 200	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>56 687</b>	<b>155 216</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	1 317 204	1 300 000	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 317 204</b>	<b>1 300 000</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 373 891</b>	<b>1 455 216</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	75 048	0	5
Võlad ja ettemaksud	0	8 507	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>75 048</b>	<b>8 507</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 410 000	1 410 000	5
Võlad ja ettemaksud	1 109 845	899 376	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>2 519 845</b>	<b>2 309 376</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>2 594 893</b>	<b>2 317 883</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 579	3 579	7
Ülekurss	7 627 342	7 627 342	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 493 844	-5 718 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-358 335	-2 775 798	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-1 221 002</b>	<b>-862 667</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 373 891</b>	<b>1 455 216</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	850	0	
Muud äritulud	204	11 862	
Mitmesugused tegevuskulud	-147 307	-94 933	8
Tööjõukulud	0	-19 615	9
Muud ärikulud	-1 613	-2 467	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-147 866</b>	<b>-105 153</b>	
Intressikulud	-210 469	-210 469	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 460 176	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-358 335</b>	<b>-2 775 798</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-358 335</b>	<b>-2 775 798</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-147 866	-105 153	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 010	115 972	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 507	-131 519	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-181 383</b>	<b>-120 700</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-17 204	-47 353	
Antud laenude tagasimaksed	36 245	167 614	
Laekunud intressid	92 759	0	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>111 800</b>	<b>120 261</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	75 049	0	5
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>75 049</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>5 466</b>	<b>-439</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	455	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>5 466</b>	<b>-439</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 482	16	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2012</b>	3 579	7 627 342	256	0	-5 718 046	1 913 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-2 775 798	-2 775 798
<b>31.12.2013</b>	3 579	7 627 342	256	0	-8 493 844	-862 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-358 335	-358 335
<b>31.12.2014</b>	3 579	7 627 342	256		-8 852 179	-1 221 002

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühingu Jubek Investments majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb tunnustatud arvestuspõhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses ja Eesti Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandusaasta algas 01.01.2014 ja lõppes 31.12.2014.

Jubek Investments OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades (kuni 3 kuud).

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Raamatupidamises vajalike valuutakursside puhul, mis ei kuulu Euroopa Keskpanga fikseeritavate vahetuskursside tabelisse, kasutatakse vastava riigi keskpanga veebilehel toodud noteeringut euro suhtes. Jubek Investments OÜ kasutab euro ja Ukraina grivna vahetuskursside puhul Ukraina Keskpanga noteeringut.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütaretevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütaretevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütaretevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütaretevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Kui tütaretevõtte arvestusvaluuta ei lange kokku emaettevõtte esitusvaluutaga, siis kõik vara- ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva kursi alusel. Ümberhindluse käigus tekkiv ümberhindluse vahe kajastatakse omakapitalis kirjel "Muud reservid".

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.



**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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Tulud**

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

Laenu intressitulu arvestamisel ja kajastamisel lähtutakse laenulepingu tingimustest ning laenu intresside laekumise tõenäosusest. Välisvaluutas fikseeritud laenu intressitulu hinnatakse bilansipäeva kursiga ümber, tekkiv vahe kajastatakse kasumiaruande kirjel "kasum (kahjum) valuutakursi muutustest".

**Maksustamine**

Maksukohustused arvestatakse ja kajastatakse nende tekkimise perioodil vastavalt kehtivatele maksuseadustele.

Maksude ülekandmise aluseks Maksu- ja Tolliametile on maksudeklaratsioon.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 330	5 330		
Ostjatelt laekumata arved	5 330	5 330		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5		3
Muud nõuded	1 363 074	45 870	1 317 204	
Laenuõuded	1 333 504	16 300	1 317 204	
Intressinõuded	29 570	29 570		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 368 409</b>	<b>51 205</b>	<b>1 317 204</b>	

  

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 330	5 330		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2		3
Muud nõuded	1 449 868	149 868	1 300 000	
Laenuõuded	1 341 545	41 545	1 300 000	
Intressinõuded	107 851	107 851	0	
Viitlaekumised	472	472		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 455 200</b>	<b>155 200</b>	<b>1 300 000</b>	

Laenuude alusvaluutaks on EUR ja USD, intressimäär 8,5-12% ning tagasimaksmise tähtaeg kuni aastani 2016. Lisainfo vt. Lisa 12, Seotud osapooled.

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	0	268
Sotsiaalmaks	0	0	438
Kohustuslik kogumispension	0	0	27
Töötuskindlustusmaksed	0	0	40
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	2	0
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>773</b>

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11458966	OÜ Tauror	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
34680692	OOO Kaskad Holding	Ukraina	kinnisvaraarendus	99.99	99.99

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
OÜ Tauror	0	0
OOO Kaskad Holding	0	0
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	75 048	75 048		
Pikaajalised võlakirjad				
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	1 410 000		1 410 000	
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 485 048	75 048	1 410 000	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	1 410 000		1 410 000	
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 410 000		1 410 000	

Võlakirjade intressimäär on 10-20% (vt. Lisa 6 - Võlakirjaintressid), lunastustähtaeg on pikendatud tähtajaga 1.09.2016 ning tagatiseks Jubek Investments OÜ osad.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlakirjaintressid	1 109 845	0	1 109 845
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>1 109 845</b>	<b>0</b>	<b>1 109 845</b>

  

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	773	773	0
Muud võlad	7 734	7 734	0
Muud viitvõlad	7 734	7 734	0
Võlakirjaintressid	899 376	0	899 376
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>907 883</b>	<b>8 507</b>	<b>899 376</b>

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 579	3 579
Osade arv (tk)	2	2

Osa nimiväärtusega 2556,46 eurot kuulub osaühingule Pambos Holdings ning osa nimiväärtusega 1022,59 eurot kuulub osaühingule Pambos Kinnisvara.

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	1 046	810
Uurimis- ja arengukulud	1 489	6 890
Lähetuskulud	2 092	13 682
Muud	142 680	73 551
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>147 307</b>	<b>94 933</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	0	14 333
Sotsiaalmaksud	0	5 282
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>0</b>	<b>19 615</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pambos Holdings OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pambos Holdings OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	27 498	0	141 999	0
Tütarettevõtjad	4 897	0	4 897	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 317 204	0	1 300 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	3 843
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 000	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	0	14 333

Laenude intressimäär on 8,5-12% ja tagastamise tähtaeg aastatel kuni 2016.

## **Lisa 11 Tegevuse jätkuvus**

Jubek Investments OÜ aastaaruanne on koostatud lähtudes eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Arvestades ettevõtte investeeringute eripära ning tütarettevõtte kinnisvara-arendusega Ukrainas, on juhtkonna hinnangul võimalik kohustused investorite ees lühiajaliselt ajatada ning pikaajaliselt täita.

Käesoleval aastal viiakse Äriseadustikust tulenev omakapitali nõue vastavusse. Kinnitame, et Jubek Investment OÜ on jätkuvalt tegutsev.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2017

**osaühing Jubek Investments (registrikood: 11214490) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS PALTS	Juhatuseliige	03.07.2017
JULIANA PREOBRAŽENSKAJA	Juhatuseliige	03.07.2017

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 493 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-358 335
<b>Kokku</b>	<b>-8 852 179</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 852 179
<b>Kokku</b>	<b>-8 852 179</b>



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	850	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56626077
E-posti aadress	tonis@palts.ee