

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Jacoby Villa

registrikood: 11267120

tänava/talu nimi, Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6272020

faks: +372 6272027

e-posti aadress: nordiccontractors@nordiccontractors.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Jacoby Villa asutati 13. juunil 2006. aastal. Peamisteks tegevusaladeks on kinnisvara arendamine, ostmine ja müümine ning rendile andmine.

Osaühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud.

Põhikohaga ja töövõtulepingute alusel töötajaid 2022. aastal ei olnud ja töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 793	9 432	
Nõuded ja ettemaksed	223 473	167 421	2
Varud	320 500	320 500	3
Kokku käibevarad	636 766	497 353	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	325 553	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	336 000	1 186 000	4
Kokku põhivarad	661 553	1 186 000	
Kokku varad	1 298 319	1 683 353	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 700	516 943	5
Võlad ja ettemaksed	260 656	217 320	6
Kokku lühiajalised kohustised	266 356	734 263	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	760 444	743 794	5
Kokku pikaajalised kohustised	760 444	743 794	
Kokku kohustised	1 026 800	1 478 057	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 000	11 000	7
Registreerimata osakapital	0	1 448 019	7
Ülekurss	2 341 968	894 949	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 148 672	-2 077 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 223	-71 489	
Kokku omakapital	271 519	205 296	
Kokku kohustised ja omakapital	1 298 319	1 683 353	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 001 489	64 271	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-868 608	-13 537	9
Brutokasum (-kahjum)	132 881	50 734	
Üldhalduskulud	-16 520	-16 942	
Muud ärikulud	-1 563	-1 444	
Ärikasum (kahjum)	114 798	32 348	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	-48 578	-103 837	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 223	-71 489	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 223	-71 489	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jacoby Villa 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Võttes aluseks Raamatupidamise seaduses sätestatud avalikustamise nõuded, on käesolev majandusaasta aruanne koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja väikeettevõttele sätestatud lühendatud aastaaruandele kehtivatest nõuetest. OÜ Jacoby Villa kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha pangas ja lühiajalisi pangadeposiite.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

Lõpetamata toodanguna kajastatakse lõpetamata ehitusprojektide kulud. Lõpetamata ehitusprojektide alla kuulub pooleliolevate korterelamute tarbeks tehtud kulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse alates muutuse toimumise kuupäevast.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Masinad ja seadmed 20%-33% aastas.

Inventar 20%-33% aastas.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase vara omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ja määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on aruandekuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulu ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on OÜ Luman ja Pojad ja tema omanikud ning nendega seotud ettevõtted.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemus, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	549 026	223 473	325 553
Kokku nõuded ja ettemaksed	549 026	223 473	325 553
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	165 983	165 983	0
Ettemaksed	1 438	1 438	0
Tulevaste perioodide kulud	1 438	1 438	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	167 421	167 421	0

Vaata ka lisa 10.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	320 500	320 500
Kokku varud	320 500	320 500

Lõpetamata toodanguna kajastatakse bilansis kinnistuid summas 320 500 eurot (2021: 320 500 eurot). Kinnistuid kajastatakse varudena, kuna need on soetatud arendamiseks.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 186 000
31.12.2021	1 186 000
Müügid	-850 000
31.12.2022	336 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	41 147	50 734
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	481	481

Seisuga 31.12.2021 oli kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kaks korterit, mis olid antud alates 2008 aastast rendile. Aruandeaastal müüdi üks korteritest ära. Seisuga 31.12.2022 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud üks korter, mis on antud rendile.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	5 700	5 700		
Lühiajalised laenud kokku	5 700	5 700		
Pikaajalised laenud				
OÜ Luman ja Pojad	91 844	0	91 844	
Muud pikaajalised laenud	668 600	0	668 600	
Pikaajalised laenud kokku	760 444	0	760 444	
Laenukohustised kokku	766 144	5 700	760 444	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS Swedbank	511 243	511 243		
Muud lühiajalised laenud	5 700	5 700		
Lühiajalised laenud kokku	516 943	516 943		
Pikaajalised laenud				
OÜ Luman ja Pojad	343 394	0	343 394	
Muud pikaajalised laenud	400 400	0	400 400	
Pikaajalised laenud kokku	743 794	0	743 794	
Laenukohustised kokku	1 260 737	516 943	743 794	

Saadud laenud on intressimääraga 2%-6,4%.

Aruandeaastal on arvestatud intresse laenudelt kokku summas 48 578 eurot. (2021. aastal oli vastav summa 103 837 eurot).

Vaata ka lisa 10.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 317	2 317
Võlad seotud osapooltele	48 833	48 833
Muud võlad	209 506	209 506
Intressivõlad	209 506	209 506
Kokku võlad ja ettemaksed	260 656	260 656
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 601	4 601
Võlad seotud osapooltele	43 658	43 658
Muud võlad	169 061	169 061
Intressivõlad	169 061	169 061
Kokku võlad ja ettemaksed	217 320	217 320

Vaata ka lisa 10.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	12 000	11 000
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingu ainuosanik on OÜ Luman ja Pojad 100%. 24.11.2021.aasta otsusega otsustati suurendada OÜ Jacoby Villa osakapitali nimiväärtust 1000 euro võrra. Ainuosanik kohustus tasuma OÜ Jacoby Villale temale kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise eest 1 448 019 eurot, millest 1000 eurot on osanikule kuuluva osa nimiväärtuse suurendamiseks ja 1 447 019 on ülekurs. Tegemist oli mitterahalise sissemaksuga. Kuna Äriregistris tehti muutmiskanne alles 04.01.2022, siis on seisuga 31.12.2021 see kajastatud bilansis registreerimata osakapitali real. Vaata ka lisa 10.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 001 489	64 271
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 001 489	64 271
Kokku müügitulu	1 001 489	64 271
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	41 147	50 734
Muud tulud	16 342	13 537
Müüdud korterid/kinnistud	944 000	0
Kokku müügitulu	1 001 489	64 271

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Korterite/kinnistute müügikulud	852 265	0
Muud kulud	16 343	13 537
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	868 608	13 537

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Luman ja Pojad
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	405	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	223 068	165 983
Kokku nõuded ja ettemaksed	223 473	165 983
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 700	5 700
Kokku laenukohustised	5 700	5 700
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	192 092	179 705

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	65 780	31 967
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	467	167
Kokku võlad ja ettemaksed	258 339	211 839

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	325 553	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	325 553	0
Laenukohustised		
Emaettevõtja	91 844	343 394
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	662 700	394 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 900	5 900
Kokku laenukohustised	760 444	743 794

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	595 494	1 282 000	1 534 100	343 394	62 533
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 274 000	352 500	1 232 000	394 500	30 075
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 700	6 500	600	11 600	167
Kokku laenukohustised	1 875 194	1 641 000	2 766 700	749 494	92 775

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	343 394	79 200	330 750	91 844	7 786
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	394 500	318 200	50 000	662 700	33 240
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 600	0	0	11 600	299
Kokku laenukohustised	749 494	397 400	380 750	766 144	41 325

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	944 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	57 489	0	0	64 271	0
Kokku müüdud	0	57 489	944 000	0	64 271	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		3 835			3 835	
Kokku ostetud		3 835			3 835	

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on OÜ Luman ja Pojad ja tema omanikud ning nendega seotud ettevõtted.

Müügi- ja ostuteenuste sisuks on renditeenused, raamatupidamisteenused ja kommunaalkulud.

Nõuete- ja kohustuste sisuks on tasumata arved, laenukohustused ja intressivõlad.

Aruandeaastal müüdi seotud osapoolele üks kinnistu.

Aruandeaastal juhatuse liikmele töötasu ei ole arvestatud ja väljamakseid ei tehtud.

Vaata ka lisa 5.

2021. aastal võttis OÜ Luman ja Pojad vastavalt laenu ülevõtmise lepingule AS-lt Nordic Contractors üle laenukoode OÜ Jacoby Villa vastu summas 1 192 000 eurot ja intressinõude summas 213 504 eurot.

24.11.2021.aasta otsusega otsustati suurendada OÜ Jacoby Villa osakapitali nimiväärtust 1000 euro võrra. Ainus osanik kohustus tasuma OÜ Jacoby Villale temale kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise eest 1 448 019 eurot, millest 1000 eurot on osanikule kuuluva osa nimiväärtuse suurendamiseks ja 1 447 019 on ülekurs.

Tegemist oli mitterahalise sissemaksega kokku summas 1 448 019 eurot, millest laenu moodustasid 1 192 000 eurot ja laenuintressid 256 019 eurot.

Vaata ka lisa 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

OÜ Jacoby Villa (registrikood: 11267120) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 148 672
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 223
Kokku	-2 082 449

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	944000	94.26%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57489	5.74%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing LUMAN JA POJAD	10377935	Eesti	12000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272020
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	nordiccontractors@nordiccontractors.com