

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** OÜ Jacoby Villa

**registrikood:** 11267120

**tänava/talu nim** Liivalaia tn 13

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10118

**telefon:** +372 6272020

**faks:** +372 6272027

**e-posti aadress:** [nordiccontractors@nordiccontractors.com](mailto: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 Materiaalsed põhivarad                    | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                           | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                       | 11 |
| Lisa 8 Osakapital                                | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                                 | 11 |
| Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 12 |
| Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud              | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                         | 12 |
| Aruande allkirjad                                | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 15 |

## Tegevusaruanne

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

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

Põhikohaga ja töövõtulepingute alusel töötajaid 2018. aastal ei olnud ja töötasu ei makstud.

OÜ Jacoby Villa omanikud on otsustanud teha omakapitali täiendavaid sissemaksid, et tagada firma netovara vastavus seaduses sätestatud nõuetele, mille kohaselt netovara suurus moodustaks vähemalt poole osakapitalist või vähemalt Äriseadustiku § 136 nimetatud osakapitali suuruse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 915              | 8 923            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 966           | 216 745          | 2       |
| Varud                                        | 1 560 500        | 2 709 325        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 576 381</b> | <b>2 934 993</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 186 000        | 1 796 956        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 64               | 432              | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 186 064</b> | <b>1 797 388</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 762 445</b> | <b>4 732 381</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 228 222          | 555 450          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 116 919          | 1 015 280        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>345 141</b>   | <b>1 570 730</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 151 787        | 3 209 287        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 151 787</b> | <b>3 209 287</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 496 928</b> | <b>4 780 017</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 11 000           | 11 000           | 8       |
| Ülekurss                                     | 894 949          | 894 949          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -953 585         | -858 613         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -686 847         | -94 972          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-734 483</b>  | <b>-47 636</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 762 445</b> | <b>4 732 381</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018              | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 238 468           | 59 750         | 9       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -1 166 228        | -9 016         | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>-927 760</b>   | <b>50 734</b>  |         |
| Üldhalduskulud                              | -21 653           | -16 892        |         |
| Muud äritulud                               | 290               | 0              |         |
| Muud ärikulud                               | -615 010          | -4 042         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-1 564 133</b> | <b>29 800</b>  |         |
| Intressikulud                               | -135 922          | -124 772       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 013 208         | 0              | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-686 847</b>   | <b>-94 972</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-686 847</b>   | <b>-94 972</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Jacoby Villa 2018. 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 maksetähtjad on bilansi kuupäevast 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 ärilistele otsustele.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2018 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)

|                                   | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ettemaksed                        | 14 966         | 14 966         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 14 966         | 14 966         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>14 966</b>  | <b>14 966</b>  |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 212 782        | 212 782        |
| Ostjatelt laekumata arved         | 212 782        | 212 782        |
| Ettemaksed                        | 3 963          | 3 963          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 399          | 1 399          |
| Muud makstud ettemaksed           | 2 564          | 2 564          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>216 745</b> | <b>216 745</b> |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                    | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------|------------|------------|
| Lõpetamata toodang | 1 560 500  | 2 709 325  |
| Kokku varud        | 1 560 500  | 2 709 325  |

Lõpetamata toodanguna kajastatakse bilansis kinnistuid summas 1 560 500 eurot (2017: 2 709 325 eurot), millest maa soetusmaksumus on 338 987 eurot (2017: 338 987 eurot).

Aruandeaastal on müüdud üks kinnistu ja tehtud varude allahindlusi summas 869 249 eurot.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| 31.12.2016                                | 1 796 956 |
| 31.12.2017                                | 1 796 956 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -610 956  |
| 31.12.2018                                | 1 186 000 |

|                                                 | 2018   | 2017   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 50 734 | 50 734 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 481    | 481    |

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaks korterit, mis on antud alates 2008 aastast rendile.

Aruandeaastal on tehtud kinnisvarainvesteeringute allahindlusi summas 610 956 eurot, mis on kajastatud kasumiaruandes muude ärikulude real.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                                   | Kokku  |
|---------------------|-----------------------------------|--------|
|                     | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |        |
| <b>31.12.2016</b>   |                                   |        |
| Soetusmaksumus      | 3 688                             | 3 688  |
| Akumuleeritud kulum | -2 887                            | -2 887 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 801                               | 801    |
|                     |                                   |        |
| Amortisatsioonikulu | -369                              | -369   |
|                     |                                   |        |
| <b>31.12.2017</b>   |                                   |        |
| Soetusmaksumus      | 3 688                             | 3 688  |
| Akumuleeritud kulum | -3 256                            | -3 256 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 432                               | 432    |
|                     |                                   |        |
| Amortisatsioonikulu | -368                              | -368   |
|                     |                                   |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                                   |        |
| Soetusmaksumus      | 3 688                             | 3 688  |
| Akumuleeritud kulum | -3 624                            | -3 624 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 64                                | 64     |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| AS Swedbank                      | 20 522     | 20 522                           |                     |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 207 700    | 207 700                          |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 228 222    | 228 222                          |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| AS Swedbank                      | 1 094 243  | 0                                | 1 094 243           |             |
| OÜ Luman ja Pojad                | 1 353 044  | 0                                | 1 353 044           |             |
| Muud pikaajalised laenud         | 704 500    | 0                                | 704 500             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 151 787  | 0                                | 3 151 787           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 380 009  | 228 222                          | 3 151 787           |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |
|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| AS Swedbank                      | 75 000     | 75 000                           |                     |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 480 450    | 480 450                          |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 555 450    | 555 450                          |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| AS Swedbank                      | 1 269 243  | 0                                | 1 269 243           |             |
| OÜ Luman ja Pojad                | 1 468 544  | 0                                | 1 468 544           |             |
| Muud pikaajalised laenud         | 471 500    | 0                                | 471 500             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 209 287  | 0                                | 3 209 287           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 764 737  | 555 450                          | 3 209 287           |             |

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

Aruandeaastal on arvestatud intresse laenudelt kokku summas 135 922 eurot. (2017. aastal oli vastav summa 124 772 eurot).

Swedbangast võetud laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek panga kasuks summas 2 684 289 eurot laenusaaja kinnistutele ja hüpoteek summas 178 952 eurot laenusaaja kinnistule.

Vaata ka lisa 12.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 31 473           | 31 473           |
| Muud võlad                       | 85 446           | 85 446           |
| Intressivõlad                    | 85 446           | 85 446           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>116 919</b>   | <b>116 919</b>   |
|                                  |                  |                  |
|                                  | 31.12.2017       | 12 kuu jooksul   |
| Võlad tarnijatele                | 24 015           | 24 015           |
| Muud võlad                       | 991 265          | 991 265          |
| Intressivõlad                    | 991 265          | 991 265          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 015 280</b> | <b>1 015 280</b> |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                                 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                      | 11 000     | 11 000     |
| Osade arv (tk)                                  | 1          | 1          |
| Osaühingu ainuosanik on OÜ Luman ja Pojad 100%. |            |            |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |
| Eesti                                       | 238 468        | 59 750        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>238 468</b> | <b>59 750</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>238 468</b> | <b>59 750</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |
| Renditulud                                  | 50 734         | 50 734        |
| Muud tulud                                  | 10 734         | 9 016         |
| Müüdud korterid/kinnistud                   | 177 000        | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>238 468</b> | <b>59 750</b> |

Muud tulud on edasimüüdud kommunaalteenused.

## Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                        | 2018             | 2017         |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Korterite/kinnistute müügikulud                        | 286 245          | 0            |
| Varude allahindlused                                   | 869 249          | 0            |
| Muud kulud                                             | 10 734           | 9 016        |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>1 166 228</b> | <b>9 016</b> |

## Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

|                                          | 2018             | 2017     |
|------------------------------------------|------------------|----------|
| Muud finantstulud ja -kulud              | 1 013 208        | 0        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>1 013 208</b> | <b>0</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | OÜ Luman ja Pojad |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 1 376 052  | 0          | 2 426 655  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 207 700    | 212 782    | 480 450    |

| 2018              | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja      |              |                            |               |                             |              |             |             |
| OÜ Luman ja Pojad | 0            | 0                          | 3 800         | 119 300                     | 4%           | EUR         | 31.12.2021  |

| 2017              | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja      |              |                            |               |                             |              |             |             |
| OÜ Luman ja Pojad | 0            | 0                          | 4 000         | 100 337                     | 4%           | EUR         | 31.12.2021  |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2018  |        | 2017  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 3 835 | 0      | 3 835 | 0      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0     | 61 468 | 0     | 59 750 |

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.

Müügi- ja ostuteenuste sisuks on renditeenused ja kommunaalkulud.

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

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

Vaata ka lisa 6.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2019

**OÜ Jacoby Villa (registrikood: 11267120) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS LUMAN       | Juhatuse liige     | 01.10.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Jacoby Villa osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Jacoby Villa 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 lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

### 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 ülevaatuses 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

02.10.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Jacoby Villa (registrikood: 11267120) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRIS JEGERS      | Vandeaudiitor      | 02.10.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -953 585          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -686 847          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-1 640 432</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 177000          | 74.22%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 61468           | 25.78%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi             | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing LUMAN<br>JA POJAD | 10377935                                  | Eesti             | 11000 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

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