

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: JP Investeeringud OÜ

registrikood: 11988210

tänavanimi, maja ja korteri number: Kaarli pst 8-19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10142

telefon: +372 5073944

e-posti aadress: jukk.pavelson@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

JP Investeeringud OÜ põhitegevuseks on aktsiainvesteeringute haldamine, millest teenitakse stabiilset dividenditulu. 2017. aastal laiendas ettevõtte oma tegevust kinnisvarasektoris.

Ettevõtte tööd juhib üheliikmeline juhatus, kellele aruandeaastal tasu makstud ei ole. Aruandeaastal ei ole kasutatud ka palgalist tööjõudu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 564	74 660	
Kokku käibevarad	42 564	74 660	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	300 854	300 854	2
Kinnisvarainvesteeringud	242 538	0	5
Kokku põhivarad	543 392	300 854	
Kokku varad	585 956	375 514	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	291	1 000	
Kokku lühiajalised kohustised	291	1 000	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	225 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	2 891	0	
Kokku pikaajalised kohustised	227 891	0	11
Kokku kohustised	228 182	1 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	23 036	23 036	7
Kohustuslik reservkapital	2 304	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	239 174	14 656	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 260	336 566	8
Kokku omakapital	357 774	374 514	
Kokku kohustised ja omakapital	585 956	375 514	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	926	7 980	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 499	-83	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 278	0	5
Ärikasum (kahjum)	-3 851	7 897	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	100 000	50 000	3
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	278 666	
Intressitulud	2	3	
Intressikulud	-2 891	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 260	336 566	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 260	336 566	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

JP Investeeringud OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid. Ettevõtte on koostanud aruande lühendatuna, nii nagu selle nõuded väikeettevõtjale raamatupidamise seaduses kehtestatud on.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Raha, lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid loetakse finantsvaraks.

Finantsvara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Arvestuspõhimõtteid on täpsemalt kirjeldatud vastava finantsvara kohta koostatud alapunkti all.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuks loetakse omakapitaaliinstrumentidesse tehtud investeeringuid, mida ei klassifitseerita tütar- ega sidusettevõtteks. Kui selliseid investeeringuid ei plaanita hoida kauem kui 12 kuud, klassifitseeritakse need lühiajalisteks finantsinvesteeringuteks.

Omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse omakapitaaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet, kuna konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajaid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja/või väärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvaraobjekt võetakse algselt bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetusega otseselt seotud kulutusi (notaritasud, riigilõivud jms).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, siis kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil.

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksuta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

JP Investeeringud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	299 576	299 576
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	300 854	300 854

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10236330	AP & P Grupi AS	Eesti	Sanitaar- ja soojustehnika toodete maaletoomine ja hulgimüük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
AP & P Grupi AS	299 576	299 576
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	299 576	299 576

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
AP & P Grupi AS	50	05.10.2015	20 480
AP & P Grupi AS	50	30.05.2016	279 096

Aruandeaastal on tütarettevõtja maksnud dividende 100 000 (2016: 50 000) eurot, mis kajastub kasumiaruandes tuluna.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11016435	OÜ Meridor	Eesti	Kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
OÜ Meridor	1 278	1 278
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 278	1 278

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Meridor	50	25.05.2015	1 278

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	245 816	245 816
Amortisatsioonikulu	-3 278	-3 278
31.12.2017		
Soetusmaksumus	245 816	245 816
Akumuleeritud kulum	-3 278	-3 278
Jääkmaksumus	242 538	242 538

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	926	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 407	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen tütarettevõtjalt	225 000		225 000		2,1%	EUR	21.05.2019	11
Pikaajalised laenud kokku	225 000		225 000					
Laenukohustised kokku	225 000		225 000					

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	23 036	23 036
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte põhikirjajärgne minimaalne osakapital on 23 036 eurot ja maksimaalne osakapital 92 144 eurot.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	265 947	280 978
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	66 487	70 244
Kokku tingimuslikud kohustised	332 434	351 222

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	926	7 980
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	926	7 980
Kokku müügitulu	926	7 980
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	926	7 980
Kokku müügitulu	926	7 980

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei kasuta palgalist tööjõudu.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	227 891	0

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
AP & P Grupi AS	225 000	2,1%	EUR	21.05.2019

2016. aastal tehinguid seotud osapoolte vahel ei tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2018

JP Investeeringud OÜ (registrikood: 11988210) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUKK PAVELSON	Juhatuse liige	29.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	239 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 260
Kokku	332 434
Jaotamine	
Dividendideks	130 000
Kokku	130 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	926	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jukk Pavelson	37410130267	Eesti	23036 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5073944
E-posti aadress	jukk.pavelson@mail.ee