

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 28.09.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Jakobi Arendus OÜ

registrikood: 14122267

tänava/talu nimi, Nafta tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10152

telefon: +372 56495395

e-posti aadress: info@propertysolutions.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Jakobi Arendus OÜ on asutatud 2016.a.

Jakobi Arendus OÜ peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraalane tegevus (kinnistute ost, ehitus /renoveerimine ja müük).

Jaanuaris 2017.a.investeeriti kinnisvarasse, soetati kinnistu Tallinnas kesklinna piirkonnas.

Arendatakse välja 4-korruseline ateljee- tüüpi äripindadega kortermaja.

Valmimistähtaeg on sügis 2018.a.

Aruandeaastal ettevõttel müügitulu ei olnud.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

2018.a.majandusaastal jätkub ettevõtte tegevus samas valdkonnas.

Jakobi Arendus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	28.09.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38	2 500	
Finantsinvesteeringud	2 500	0	2
Nõuded ja ettemaksed	34 313	0	3
Kokku käibevarad	36 851	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 030 809	0	5
Kokku põhivarad	1 030 809	0	
Kokku varad	1 067 660	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 500	0	6
Võlad ja ettemaksed	371 567	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	374 067	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	742 607	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	742 607	0	
Kokku kohustised	1 116 674	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 514	0	
Kokku omakapital	-49 014	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 067 660	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	28.09.2016 - 31.12.2017	Lisa nr
Muud äritulud	977	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 148	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 184	
Ärikasum (kahjum)	-10 355	
Intressikulud	-41 161	11
Muud finantstulud ja -kulud	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 514	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	28.09.2016 - 31.12.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-10 355	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-34 313	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	350 047	
Laekunud intressid	2	
Kokku rahavood äritegevusest	305 381	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 030 809	5
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 033 309	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	847 107	6
Saadud laenude tagasimaksed	-102 000	
Makstud intressid	-19 641	8,11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	725 466	
Kokku rahavood	-2 462	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 462	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
28.09.2016	2 500		2 500
28.09.2016	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-51 514	-51 514
31.12.2017	2 500	-51 514	-49 014

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jakobi Arendus OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustiste saldode muutused.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või - kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või – kohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
- kohustise võtmisel selle eest saadud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus.

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara või finantskohustise algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- põhiosa tagasimaksed (näiteks võetud või antud laenu puhul);
- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha pangas ja kassas.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all mõistetakse kauplemise eesmärgil soetatud väärtpabereid ning lunastustähtajani hoitavaid väärtpabereid, mille lunastustähtaeg saabub 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Majandusüksuse investeering teiste ettevõtete aktsiatesse või võlakirjadesse fikseeritakse bilansis käibevarana, kui väärtpaberid on ostetud kiire realiseerimise eesmärgil. Sellised väärtpaberid kajastatakse bilansis lühiajaliste finantsinvesteeringute kirjel.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutega kauplemise eesmärgiks on tulu teenimine soetushinna ja müügihinna erinevustelt. Ostetud väärtpaberid võetakse arvele soetusmaksumuses, mis võib erineda väärtpaberite nimiväärtusest. Soetamise kajastamine peab toimuma järjepidevalt kas tehingupäeval või väärtuspäeval. Valitud meetodit tuleb järjepidevalt rakendada kõikidele samasse rühma kuuluvatele väärtpaberitele. Tehingupäev on päev, mil ettevõtte võtab endale kohustuse väärtpaberite ostuks või müügiks. Väärtuspäev on päev, mil majandusüksus saab ostetud väärtpaberite omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü väärtpaberite üle.

Kiire edasimüügi eesmärgil ostetud väärtpaberite soetusmaksumusse kuulub väärtpaberi ostuhind, kuid erandina soetusmaksumuse üldreeglist ei lülitata lühiajaliste finantsinvesteeringute soetusmaksumusse tehingukulutusi (vt RTJ 3 §10).

Kui väärtpaberid ostetakse järelmaksmisega, loetakse soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtus. Järelmaksmisega seonduv intressikulu kirjendatakse tekkepõhise finantskuluna. Järelmaksmisega soetatakse tavaliselt pikaajalise kasu saamise eesmärgil omandatud väärtpabereid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil .

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eur

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena aenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip. Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, perioodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist. Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuserahastamisega, investeerimistegevusega, valuutakursside muutusega ja finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 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 .

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise äripoole ärilistele otsustele.

Jakobi Arendus OÜ käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
Soetamine	2 500	2 500
31.12.2017	2 500	2 500

31.12.2017.a. seisuga omatakse osalust ühes firmas
soetusmaksumus 2 500 eurot

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 122	1 122	
Ostjatelt laekumata arved	1 122	1 122	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33 191	33 191	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 313	34 313	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017
	Ettemaks
Käibemaks	32 928
Ettemaksukonto jääk	263
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 191

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
28.09.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	350 000	680 809	1 030 809
31.12.2017			
Soetusmaksumus	350 000	680 809	1 030 809
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	350 000	680 809	1 030 809

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
J28	2 500	2 500				31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	2 500	2 500				
Pikaajalised laenud						
Laen 1 jur.isik osanik	60 000		60 000			31.12.2019
Laen 2 jur.isik osanik	157 500		157 500			31.12.2019
Laen 3 jur.isik osanik	183 791		183 791			31.12.2019
Laen 3 jur.isik osanik	201 400		201 400			31.12.2019
LHV Pank AS	139 916		139 916		euribor+4,95%	13.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	742 607		742 607			
Laenukohustised kokku	745 107	2 500	742 607			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	153 582	153 582	
Muud võlad	21 520	21 520	8
Intressivõlad	21 520	21 520	8
Ostjate ettemaksed	196 465	196 465	
Kokku võlad ja ettemaksed	371 567	371 567	

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Intressivõlad	21 520	21 520
Kokku muud võlad	21 520	21 520

Intressivõlad laenudelt:

Saldo 28.09.2016 -

Arvestatud 2016-207 41 161 eur

Tasutud 2016-2017 19 641 eur

s.h.

LHV Pank AS 19 641 eur

Saldo 31.12.2017 21 520 eur

s.h.

Energy Investments 9 824 eur

Art Estate 3 986 eur

VLN 4 291 eur

Põhjala Invest 3 419 eur

Vt.

Lisa 6 Laenukohustised

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

Lisa 12 Seotud osapooled

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	28.09.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4
4 juriidilisest isikust osanikku 1 osa nimiväärtus 375 eur 2 osa nimiväärtus 688 eur 3 osa nimiväärtus 688 eur 4 osa nimiväärtus 749 eur		

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	28.09.2016 - 31.12.2017	28.09.2016 - 28.09.2016
Intressikulu laenudelt	41 161	0
Kokku intressikulud	41 161	0

vt. lisa 8

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017
	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	626 711

28.09.2016 - 31.12.2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	622 691	20 000	31.12.2019

Tasusid ja muid olulisi soodustusi juhatuse liikmele arvestatud ei ole.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Jakobi Arendus OÜ juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2018

Jakobi Arendus OÜ (registrikood: 14122267) 28.09.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	19.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 514
Kokku	-51 514
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-51 514
Kokku	-51 514

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 514
Kokku	-51 514
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-51 514
Kokku	-51 514

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Energy Investments OÜ	11533587	Eesti	375 EUR (Lihtomand)
OÜ Art Estate	12437140	Eesti	688 EUR (Lihtomand)
OÜ Põhjala Invest	14044188	Eesti	688 EUR (Lihtomand)
OÜ VLN Kinnisvaraarendus	10559487	Eesti	749 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56495395
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee