

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Jogeva maja OÜ

registrikood: 12755011

tänava/talu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing Jogeva maja on asutatud 13.11.2014.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine aadressil Kesk 3a/4 Jõgeva linn..

Jogeva maja OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 268 508 eurot ning kasum 9 365 eurot.

Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata. Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investearu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Ettevõtte finantsnäitajad ja suhtarvud

(eurodes)

	2017.a.	2016.a.
Müügitulu	268 508	297 563
Puhaskasum	9 365	44 325
Käibe puhasrentaablus	3,49 %	14,90 %
Koguaktivad	2 243 449	2 232 982
Koguaktivade puhasrentaablus	0,42 %	1,99 %
Maksevõime üldine tase	0,63	0,02
Omakapitali osakaal	3,99 %	3,59 %

Käibe puhasrentaablus = puhaskasum : müügitulud*100

Koguaktivade puhasrentaablus = puhaskasum : koguaktivad*100

Maksevõime üldine tase = käibevara : lühiajalised kohustised

Omakapitali osakaal = omakapital : koguaktivad * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 990	6 337	
Nõuded ja ettemaksed	16 277	11 224	2
Kokku käibevarad	24 267	17 561	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 219 182	2 215 420	3
Kokku põhivarad	2 219 182	2 215 420	
Kokku varad	2 243 449	2 232 981	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	99 996	4
Võlad ja ettemaksed	38 249	116 618	5
Kokku lühiajalised kohustised	38 249	216 614	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 110 556	1 930 012	4,14
Võlad ja ettemaksed	5 188	6 265	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 115 744	1 936 277	
Kokku kohustised	2 153 993	2 152 891	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 341	33 015	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 365	44 325	
Kokku omakapital	89 456	80 090	
Kokku kohustised ja omakapital	2 243 449	2 232 981	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	268 508	297 563	7
Muud äritulud	12 551	3 896	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 517	-117 357	9
Mitmesugused tegevuskulud	-19 519	-19 909	10
Muud ärikulud	-62	-2 281	
Ärikasum (kahjum)	155 961	161 912	
Intressikulud	-139 881	-117 589	12
Muud finantstulud ja -kulud	-6 715	2	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 365	44 325	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 365	44 325	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Jogeva maja on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing. Osaühingu 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1. Käesoleva aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksud

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatel laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatel laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglase väärtuse leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud. Tuletisinstrumentid klassifitseeritakse lühi- ja pikaajaliseks vastavalt tuletisinstrumenti eeldatavale netorahavoole.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu

laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 20/80. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustiste kajastamisel majanduslik sisu.

Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks” dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Jogeva maja OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap, mis on sõlmitud Euribori kõikumisest tuleneva intressiriski maandamiseks.

Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglasest väärtuses. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele bilansikuupäeval.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	15 861	15 861	0	0
Ostjatelt laekumata arved	15 861	15 861	0	0
Ettemaksed	416	416	0	0
Tulevaste perioodide kulud	416	416	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 277	16 277	0	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 788	10 788	0	0
Ostjatelt laekumata arved	10 788	10 788	0	0
Ettemaksed	436	436	0	0
Tulevaste perioodide kulud	436	436	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 224	11 224	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	2 215 420
31.12.2016	2 215 420
Ostud ja parendused	3 762
31.12.2017	2 219 182

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	175 500	192 253
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 509	-12 048

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Jõgeval.

Kinnisvara soetati turutingimustel 2014. aasta lõpus. Kuna turul ei ole muutusi toimunud, on juhtkonna hinnangul bilansiline väärtus ligilähedane õiglasele väärtusele.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud seotud isikult	1 280 000	0	1 280 000	0	10%	EUR	22.06.2022	14
Pikaajalised laenud seotud isikult	830 556	0	830 556	0	2,5%	EUR	26.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	2 110 556		2 110 556					
Laenukohustised kokku	2 110 556		2 110 556					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 300 008	99 996	1 200 012	0	6 kuu EURIBOR + 2,75%	EUR	20.12.2019	
Pikaajaline laen seotud isikult	730 000	0	730 000	0	10%	EUR	18.12.2018	
Pikaajalised laenud kokku	2 030 008	99 996	1 930 012	0				
Laenukohustised kokku	2 030 008	99 996	1 930 012	0				

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistute aadressidega:

- Jaama tn 74, Tartu linn
- Jaama tn 76-56, Tartu linn.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 849	10 849	0	0	
Maksuvõlad	2 148	2 148	0	0	
Muud võlad	12 811	12 811	0	0	14
Intressivõlad	12 811	12 811	0	0	
Tagatisraha nõuded	5 188	0	5 188	0	
Tuletisinstrument	12 441	12 441	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 437	38 249	5 188	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 641	11 641	0	0	
Maksuvõlad	2 687	2 687	0	0	
Muud võlad	90 664	90 664	0	0	
Intressivõlad	90 664	90 664	0	0	
Tagatisraha nõuded	6 265	0	6 265	0	
Tuletisinstrument	11 626	11 626	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	122 883	116 618	6 265	0	

Intressivõla all on kajastatud :

- intressivõlga seotud isikutele summas 12 811 eurot

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustistega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2017 oli -12 441 eurot.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	268 508	297 563
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	268 508	297 563
Kokku müügitulu	268 508	297 563
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	175 500	192 253
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	93 008	105 310
Kokku müügitulu	268 508	297 563

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Traavid, viivised ja hüvitised	12 551	3 896
Kokku muud äritulud	12 551	3 896

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-67 164	-76 165
Elektrienergia	-54 625	-63 980
Soojusenergia	-12 539	-12 185
Vesi ja kanalisatsioon	-1 679	-1 673
Kinnistu korrashoid, hooldus-, haldus- ja sidekulud	-32 129	-33 703
Kinnistu remonditööd	-3 737	-5 001
Kinnistu maamaks ja kindlustus	-808	-815
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 517	-117 357

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Panga teenustasud	-43	-59
Juriidilised kulud	-1 459	-48
Juhtimistasud	-17 717	-18 102
Raamatupidamisteenused	-300	-1 700
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-19 519	-19 909

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2017. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Pangalaenu intressid	-18 358	-36 582
Intressikulu tuletisinstrumentidelt	-8 113	-6 790
Seotud isiku laenu intressid	-113 410	-74 217
Kokku intressikulud	-139 881	-117 589

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressiswap	0	0
Intressitulud	0	2
Muud	-6 715	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6 715	2

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	SMT Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 123 366	820 664

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	830 556	0	2,5%	EUR	2022
Laen 2	1 280 000	0	10%	EUR	2022

Jogeva maja OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustised seisuga 31.12.2017 summas 2 123 366 eurot sisaldavad laenujääki seotud osapooltele summas 2 110 556 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 12 810 eurot.

Rohkem infot laenutingimuste kohta leiab lisast 4.

Seotud osapooled on kirjeldatud Lisas 1.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Jogeva maja OÜ (registrikood: 12755011) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	01.08.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 365
Kokku	86 706
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 706
Kokku	86 706

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	268508	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu