

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: J & K Invest OÜ

registrikood: 10709834

tänavatalu nimi, F. R. Faehlmanni tn 41-8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 5228007

e-posti aadress: palusaar.peeter@gmail.com

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 Varud	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ J & K Invest tegeles 2018. aastal ehitustegevusega ja ehituse abitöödega, ettevõttele kuuluva kinnisvara arendamisega, kasutatud eravara komisjonimüügiga, konsultatsiooniteenuste osutamisega jm. Omandati osalus kinnisvaraarendusega tegelevas sidusfirmas ning valmistati ette kinnisvaraarendusega tegeleva tütarfirma asutamine.

Proгноos 2019. aastaks on hea, plaanime jätkata sidusfirma ja tütarfirmade kinnisvaraobjektide arendusega, käivad projekteerimistööd.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Peeter Palusaar
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 239	14 731	
Nõuded ja ettemaksed	687 039	862 776	2
Varud	426 018	401 106	3
Kokku käibevarad	1 151 296	1 278 613	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	99 152	12 392	4
Nõuded ja ettemaksed	360	280	2
Kinnisvarainvesteeringud	110 000	202 000	7
Materiaalsed põhivarad	177 145	106 597	8
Kokku põhivarad	386 657	321 269	
Kokku varad	1 537 953	1 599 882	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 956	9
Võlad ja ettemaksed	164 824	127 064	10
Kokku lühiajalised kohustised	164 824	129 020	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	505 771	736 487	9
Kokku pikaajalised kohustised	505 771	736 487	
Kokku kohustised	670 595	865 507	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 563	613 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 983	118 130	
Kokku omakapital	867 358	734 375	
Kokku kohustised ja omakapital	1 537 953	1 599 882	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	303 238	107 291	13
Muud äritulud	104 631	143 806	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-200 580	-96 278	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 475	-27 250	
Tööjõukulud	-32 038	-27 737	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 135	-6 187	8
Muud ärikulud	0	-36	
Ärikasum (kahjum)	138 641	93 609	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	22 619	0	
Intressitulud	27	48 379	
Intressikulud	-28 304	-23 858	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 983	118 130	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 983	118 130	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ J & K Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. J & K Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

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

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

J & K Invest OÜ ei ole koostanud konsolideerimisgrupi aruannet, kuna tema konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ole suuremad kui väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajad, millele on lisatud 20%.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Transpordivahendid	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 876	3 876	0
Ostjatelt laekumata arved	3 876	3 876	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	679 862	679 862	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19	0
Muud nõuded	3 642	3 282	360
Laenunõuded	782	782	0
Viitlaekumised	2 860	2 500	360
Kokku nõuded ja ettemaksed	687 399	687 039	360

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	598	598	0
Ostjatelt laekumata arved	598	598	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	674 162	674 162	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 388	2 388	0
Muud nõuded	185 908	185 628	280
Laenunõuded	138 124	138 124	0
Intressinõuded	42 504	42 504	0
Viitlaekumised	5 280	5 000	280
Kokku nõuded ja ettemaksed	863 056	862 776	280

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	420 043	381 479
Müügiks ostetud kaubad	3 164	19 232
Ettemaksed varude eest	2 811	395
Kokku varud	426 018	401 106

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13 152	12 392
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	86 000	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	99 152	12 392

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
090018737	Hansa Nekretnine d.o.o.	Horvaatia	Kinnisvaraarendus	100	100
12362665	Zona Rosa OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	31.12.2018
Hansa Nekretnine d.o.o.	12 392	0	12 392
Zona Rosa OÜ	0	760	760
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 392	760	13 152

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Zona Rosa OÜ	100	04.10.2018	760

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14606255	Magasini Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	31.12.2018
Magasini Arenduse OÜ	0	86 000	86 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	86 000	86 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	15 973
Ostud ja parendused	42 221
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	143 806
31.12.2017	202 000
Müügid	-92 000
31.12.2018	110 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 779	1 572
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	81 000	0

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	6 240	93 873	37 283	37 283	137 396
Akumuleeritud kulum		-4 368	-20 244	-20 244	-24 612
Jääkmaksumus	6 240	89 505	17 039	17 039	112 784
Amortisatsioonikulu	0	-1 872	-4 315	-4 315	-6 187
31.12.2017					
Soetusmaksumus	6 240	93 873	21 200	21 200	121 313
Akumuleeritud kulum	0	-6 240	-8 476	-8 476	-14 716
Jääkmaksumus	6 240	87 633	12 724	12 724	106 597
Ostud ja parendused	0	165 483	0	0	165 483
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	0	165 483			165 483
Amortisatsioonikulu	0	-1 073	-1 062	-1 062	-2 135
Müügid	-6 240	-86 560	0	0	-92 800
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	165 483	21 200	21 200	186 683
Akumuleeritud kulum	0	0	-9 538	-9 538	-9 538
Jääkmaksumus	0	165 483	11 662	11 662	177 145

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	263 271	0	263 271		0	EUR	12/2020
Muud pikaajalised laenud	242 500	0	242 500		6 - 10	EUR	12/2020
Pikaajalised laenud kokku	505 771	0	505 771				
Laenukohustised kokku	505 771	0	505 771				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	343 893	0	343 893		0	EUR	31.12.2019
Muud pikaajalised laenud	385 000	0	385 000		10	EUR	05/2020
Pikaajalised laenud kokku	728 893	0	728 893				
Kapitalirendikohustised kokku	9 550	1 956	7 594				
Laenukohustised kokku	738 443	1 956	736 487				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 454	11 454
Võlad töövõtjatele	1 938	1 938
Maksuvõlad	1 432	1 432
Saadud ettemaksed	150 000	150 000
Muud saadud ettemaksed	150 000	150 000
Kokku võlad ja ettemaksed	164 824	164 824
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 949	12 949
Võlad töövõtjatele	2 275	2 275
Maksuvõlad	1 753	1 753
Muud võlad	4 687	4 687
Intressivõlad	4 687	4 687
Saadud ettemaksed	105 400	105 400
Muud saadud ettemaksed	105 400	105 400
Kokku võlad ja ettemaksed	127 064	127 064

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	691 636	585 250
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	172 909	146 313
Kokku tingimuslikud kohustised	864 545	731 563

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	303 238	107 291
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	303 238	107 291
Kokku müügitulu	303 238	107 291
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	136 000	0
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendus	82 171	38 714
Ehitus- ja remonttööd	85 067	62 742
Muud teenused	0	5 835
Kokku müügitulu	303 238	107 291

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	143 806
Trahhid, viivised ja hüvitised	104 631	0
Kokku muud äritulud	104 631	143 806

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-23 724	-19 005
Sotsiaalmaksud	-8 314	-8 732
Kokku tööjõukulud	-32 038	-27 737
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	677 262	0	674 162	0
Sidusettevõtjad	2 600	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	263 271	0	343 893

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	5 640	4 920

Juhatuse liikmele ei ole muid soodustusi ega eraldisi ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2019

J & K Invest OÜ (registrikood: 10709834) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PALUSAAR	Juhatuse liige	12.04.2019
Resolutsioon:	Allkirjastan.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 983
Kokku	864 546
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	864 546
Kokku	864 546

Jätta kasum jaotamata, dividendide maksmist kaaluda 2020.a. olenevalt majandustulemustest.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	136000	44.85%	Jah
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	85067	28.05%	Ei
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	82171	27.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Palusaar	36904192712	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5228007
E-posti aadress	palusaar.peeter@gmail.com