

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2017.a-2018.a. tegeleti kinnistu aadressiga Jakobi 28 välja arendamisega

Arendati välja 4-korruseline ateljee- tüüpi äripindadega kortermaja.

Uusi projekte majandusaastal ei olnud.

Aruandeaastal ettevõttel müügitulu ei olnud, ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

31.12.2019.a.seisuga ettevõtte omakapital ei vasta seaduses toodud nõuetele.

Kahjum kaetakse järgnevate perioodide kasumi arvelt.

2020.a.majandusaastal jätkub ettevõttel tegevus samas valdkonnas.

Jakobi Arendus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 983	71 759	
Nõuded ja ettemaksed	11 999	253 325	2
Kokku käibevarad	16 982	325 084	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	269 558	728 536	4
Kokku põhivarad	269 558	728 536	
Kokku varad	286 540	1 053 620	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 413	2 500	5
Võlad ja ettemaksed	73 039	457 724	6
Kokku lühiajalised kohustised	91 452	460 224	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	331 602	598 251	5
Kokku pikaajalised kohustised	331 602	598 251	
Kokku kohustised	423 054	1 058 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 356	-51 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 658	44 159	
Kokku omakapital	-136 514	-4 855	
Kokku kohustised ja omakapital	286 540	1 053 620	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	11 694	158 734	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 429	-51 576	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 869	-4 403	
Muud ärikulud	-55 787	-134	
Ärikasum (kahjum)	-119 391	102 621	
Intressikulud	-12 269	-58 465	9
Muud finantstulud ja -kulud	2	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-131 658	44 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 658	44 159	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jakobi Arendus OÜ 2019.a. 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.

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 bilansipäeval.

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 müüdud 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 järeelmaksmisega, loetakse soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtus. Järeelmaksmisega seonduv intressikulu kirjendatakse tekkepõhise finantskuluna. Järeelmaksmisega soetatakse tavaliselt pikaajalise kasu saamise eesmärgil omandatud väärtpabereid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena 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 remondikuludid 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 kuuluvas 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 lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 375	9 375	
Ostjatelt laekumata arved	9 375	9 375	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24	24	3
Muud nõuded	2 600	2 600	
Laenunõuded	2 600	2 600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 999	11 999	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	202 934	202 934	
Ostjatelt laekumata arved	202 934	202 934	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 516	7 516	3
Muud nõuded	26 900	26 900	
Laenunõuded	26 900	26 900	
Ettemaksed	15 975	15 975	
Muud makstud ettemaksed	15 975	15 975	
Kokku nõuded ja ettemaksed	253 325	253 325	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks			243 946
Ettemaksukonto jääk	24	7 516	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24	7 516	243 946

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	350 000	680 809	1 030 809
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	350 000	680 809	1 030 809
Ostud ja parendused		1 398 440	1 398 440
Müügid	-350 000	-1 350 713	-1 700 713
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	728 536	728 536
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	728 536	728 536
Müügid		-458 978	-458 978
31.12.2019			
Soetusmaksumus		269 558	269 558
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		269 558	269 558

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	404 805	1 808 635

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osaniku laen 2	18 413	18 413					
Lühiajalised laenud kokku	18 413	18 413					
Pikaajalised laenud							
Osaniku laen 1	101 602		101 602		3%	EUR	31.12.2020
Laen 2	230 000		230 000		3%	EUR	18.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	331 602		331 602				
Laenukohustised kokku	350 015	18 413	331 602				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
J28 OÜ	2 500	2 500					
Lühiajalised laenud kokku	2 500	2 500					
Pikaajalised laenud							
Laen 1 jur.isik osanik	229 791		229 791		3%	eur	31.12.2020
Laen 2	230 000		230 000		3%	eur	18.09.2020
LHV Pank as	138 460		138 460				31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	598 251		598 251				
Laenukohustised kokku	600 751	2 500	598 251				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	35 968	35 968
Muud võlad	33 567	33 567
Intressivõlad	33 567	33 567
Saadud ettemaksed	3 504	3 504
Kokku võlad ja ettemaksed	73 039	73 039
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 287	42 287
Maksuvõlad	243 946	243 946
Muud võlad	25 449	25 449
Intressivõlad	25 449	25 449
Ostjate ettemaksed	146 042	146 042
Kokku võlad ja ettemaksed	457 724	457 724

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	3
2 juriidilisest isikust osanikku 1 osa nimiväärtus 1063 eur 2 osa nimiväärtus 1437 eur		

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	12 269	58 465
Kokku intressikulud	12 269	58 465

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	383 582	26 900	473 870

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
VLN OÜ	6 811	135 000	3%	EUR	31.12.2020
Põhjala Invest	58 813	13 500	3%	EUR	31.12.2020

Lisa 11 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.

Aruandepäeva järgselt puhkenud koroonaviiruse pandeemia, mis on käsitletav vääramatu jõuna, võib oluliselt mõjutada ettevõtte edasist tegevust.

Mõju suurust ei ole võimalik veel hinnata, sest puudub teave pandeemia ulatuse ja kestvuse kohta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2020

Jakobi Arendus OÜ (registrikood: 14122267) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	18.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 658
Kokku	-139 014
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-139 014
Kokku	-139 014

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 658
Kokku	-139 014
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-139 014
Kokku	-139 014

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Põhjala Invest	14044188	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1063 EUR (Lihtomand)
OÜ VLN	10559487	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1437 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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