

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Jakobi Maja OÜ

registrikood: 16477046

tänavanimi, maja number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: kodud@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Intressikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Negatiivne omakapital	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Jakobi Maja OÜ asutati 08.04.2022. Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvara arendamine. 2023 aruandeperioodil tegeleti korterelamu projekteerimisega aadressil Jakobi 17, Tallinn. Tegemist on vaikes tänavas projekteeritava korterhoonega.

Ettevõtte puudusid tulud ning tulemiks oli kahjum 120 tuhat eurot. Seetõttu ei vasta ettevõtte omakapital aruandekuupäeva seisuga Äriseadustiku nõuetele. Omakapital viiakse nõuetega vastavusse tulevaste perioodide tulude arvelt – korterite müügid. Ettevõtte ei ole töötajaid ja juhatusele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	99,4	141,0
Võlakordaja	1,2	1,1
ROA (%)	-15,6	-10,7
ROE (%)	65,7	104,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 525	2 829	
Nõuded ja ettemaksed	450	770	
Varud	767 233	605 734	2
Kokku käibevarad	769 208	609 333	
Kokku varad	769 208	609 333	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 742	4 320	4
Kokku lühiajalised kohustised	7 742	4 320	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	810 380	621 000	3
Võlad ja ettemaksed	134 180	46 890	4
Kokku pikaajalised kohustised	944 560	667 890	
Kokku kohustised	952 302	672 210	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-65 377	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 217	-65 377	
Kokku omakapital	-183 094	-62 877	
Kokku kohustised ja omakapital	769 208	609 333	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	08.04.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 819	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 118	-18 488	5
Ärikasum (kahjum)	-32 937	-18 488	
Intressitulud	10	1	
Intressikulud	-87 290	-46 890	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-120 217	-65 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 217	-65 377	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jakobi Maja OÜ 2023. raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne. Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti). Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

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

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kinnisvara objekti 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.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi

erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Jakobi 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:

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

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	767 233	605 734
Lõpetamata ehitis	767 233	605 734
Kokku varud	767 233	605 734

Varude all kajastatakse Jakobi 17, Tallinn kinnistu arendust.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud omanikelt	755 380	0	755 380	0	12%	EUR	13.04.2027	8
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	55 000	0	55 000	0	8%	EUR	13.04.2025	
Pikaajalised laenud kokku	810 380		810 380					
Laenukohustised kokku	810 380		810 380					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud omanikelt	566 000	0	566 000	0	12%	EUR	13.04.2027	8
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	55 000	0	55 000	0	8%	EUR	13.04.2025	
Pikaajalised laenud kokku	621 000		621 000					
Laenukohustised kokku	621 000		621 000					

Pikaajalised laenud omanikelt ning seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 742	7 742	0
Muud võlad	134 180	0	134 180
Intressivõlad	134 180	0	134 180
Kokku võlad ja ettemaksed	141 922	7 742	134 180

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 320	4 320	0
Muud võlad	46 890	0	46 890
Intressivõlad	46 890	0	46 890
Kokku võlad ja ettemaksed	51 210	4 320	46 890

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	08.04.2022 - 31.12.2022
Turundus ja reklaam	24 600	4 192
Juriidilised kulud	832	650
Arendustasud	0	10 976
Raamatupidamisteenused	3 250	2 350
Muud	436	320
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 118	18 488

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	08.04.2022 - 31.12.2022
Intressikulu laenudelt	87 290	46 890
Kokku intressikulud	87 290	46 890

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Certus Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	755 380	566 000	3
Kokku laenukohustised	755 380	566 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	126 504	43 676	4
Kokku võlad ja ettemaksed	126 504	43 676	

LAENUKOHUSTISED	08.04.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	570 000	4 000	566 000	43 676	3,4
Kokku laenukohustised	0	570 000	4 000	566 000	43 676	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	566 000	203 080	13 700	755 380	82 829	3, 4
Kokku laenukohustised	566 000	203 080	13 700	755 380	82 829	

Aruande perioodil tegevjuhtkonnale tasusid ei arvestatud.

Lisa 9 Negatiivne omakapital

Seoses projekteerimisperioodiga puudus ettevõtte tulude ja seetõttu on 2023 aastal omakapital negatiivne. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgnevatel aastatel tulude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2024

Jakobi Maja OÜ (registrikood: 16477046) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR FETISSOV	Juhatuse liige	13.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-65 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 217
Kokku	-185 594
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-185 594
Kokku	-185 594

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	<code>kodud@capmill.eu</code>