

374981
Harju Maakohus
Registri osakond
SISSELOPPE

01.01.2008

L-K

Silvi Kaarest

OÜ J & K Invest OÜ

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Koidu 20-15 10136 Tallinn Harjumaa Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10709834
Telefon:	+372 50 369 59 +372 52 280 07
Põhitegevusala:	Kinnisvarabüroode tegevus (6831)
Tegevjuht:	Kristel Kadaja
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha.....	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed.....	10
Lisa 9 Omakapital.....	11
Lisa 10 Müügitulu.....	11
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	11
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	12
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	13
OÜ J & K Invest osanike nimekiri.....	14
OÜ J & K Invest müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	15

TEGEVUSARUANNE

J&K Invest OÜ tegeles 2008 aastal peamiselt konsultatsiooniteenustega, nõustades teisi firmasid vara müügil. Lisaks sellele omandati täisosalus Horvaatia firmas Hansa Nekretnine d.o.o. Dubrovnikus, mis tegeleb põllumajanduse, renditeenuste ja kinnisvararendusega. Perspektiivid Horvaatias on head, kuna riik on 2011 aastal astumas Euroopa Liitu- kõik takistused läbirääkimiste protsessis on nüüdseks kadunud. Fimal on väljavaated omandada maid Dubrovnikus otse mere ääres, eeltööd selleks käivad.

2009 aastaks on J&K Investil sõlmitud häid konsultatsiooni- ja üürilepinguid oluliselt suuremas mahu kui 2008 aastaks, näeme ette tegevusmahu olulist suurenemist ja kasumlikkuse kasvu, kuigi majandussurutisest tulenevad probleemid Eesti majanduses ning kinnisvaraturul võivad veel aastaid edasi kesta.

Juhatuse liige
Kristel Kadaja

Tallinn, 30. juuni 2009

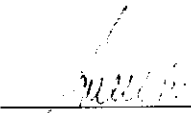
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatuse kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud OÜ J & K Invest 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ J & K Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatuse liige
Kristel Kadaja

Tallinn, 30. juuni 2009

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	43	28 610
Nõuded ja ettemaksed	3	13 321 009	-
Varud	4	1 680	1 680
Käibevara kokku		13 322 732	30 290
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	193 900	-
Materiaalne põhivara	6	177 206	161 250
Põhivara kokku		371 106	161 250
VARAD KOKKU		13 693 838	191 540
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7;11	110 034	118 774
Lühiajalised kohustused kokku		110 034	118 774
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	13 420 000	-
Pikaajalised kohustused kokku		13 420 000	-
Kohustused kokku		13 530 034	118 774
Omakapital			
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		28 766	83 262
Aruandeaasta kasum/-kahjum		91 038	-54 496
OMAKAPITAL KOKKU		163 804	72 766
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 693 838	191 540

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	10	180 958	94 604
Muud äritulud		6	-
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-974	-9 902
Mitmesugused tegevuskulud		-49 153	-46 288
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-32 400	-36 000
Sotsiaalmaks		-10 692	-11 880
Tööjõu kulud kokku		-43 092	-47 880
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-91 044	-45 000
Muud ärikulud		-92	-59
Ärikasum		-3 391	-54 525
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud Hansa Nekretnine d.o.o. osadelt		100 021	-
Intressikulud		-5 592	-
Muud finantstulud ja -kulud		-	29
Finantstulud ja -kulud kokku		94 429	29
Kasum enne tulumaksustamist		91 038	-54 496
Aruandeaasta puhaskasum		91 038	-54 496

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

		2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		91 038	-54 525
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	91 044	45 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-101 030	-
Varude muutus	4	-	-1 680
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 935	-4 927
Kokku rahavood äritegevusest		82 987	-16 132
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-107 000	-
Tütarettevõtte soetus		-93 879	-
Saadud intressid		-	29
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-200 879	29
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		108 625	-
Laenude tagasimaksed		-19 300	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		89 325	-
Rahavood kokku		-28 567	-16 103
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		28 610	44 713
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-28 567	-16 103
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		43	28 610

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-	-	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	87 262	87 262
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	-	87 262	127 262
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	-	-	-54 496	-54 496
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	4 000	-4 000	-
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	28 766	72 766
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	-	-	91 038	91 038
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	119 804	163 804

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ J & K Invest 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. 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.

B. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga

Amortisatsioonimäär vahemik on materiaalse põhivara grupis järgmine:

Muud masinad ja seadmed	10-20%
-------------------------	--------

C. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses).

D. Tulude arvestus

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.

E. Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte

majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	-	24 727
Pangakontod	43	3 883
Raha kokku	43	28 610

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008
Maksude ettemaks	1 009
Nõuded sidusettevõtet vastu	13 320 000
Nõuded ja ettemaksed kokku	13 321 009

Lisa 4 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaksed tarnijatele	1 680	1 680
Varud kokku	1 680	1 680

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008
Tütarettevõtte Hansa Nekretnine d.o.o. osalus	193 900
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	193 900

J&K Invest OÜ soetas 30.12.2008 osaluse Hansa Nekretnine d.o.o., tasudes selle eest 93 879 krooni.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	225 000	225 000
Akumuleeritud kulum	-63 750	-63 750
Jääkmaksumus	161 250	161 250
2008. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	107 000	107 000
Amortisatsioonikulu	-91 044	-91 044
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	332 000	332 000
Akumuleeritud kulum	-154 794	-154 794
Jääkmaksumus	177 206	177 206

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	1 751	1 937
Võlad töövõtjatele	-	3 600
Maksuvõlad	-	7 036
Muud viitvõlad	7166	-
Intressivõlad	5 592	-
Muud võlad (lisa 11)	95 525	106 200
Võlad ja ettemaksed kokku	110 034	118 773

Muudes võlgades kajastatud summa kohta on täpsem informatsioon lisa 11.

Lisa 8 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2008
Muud võlad	13 420 000
Muud pikaajalised võlad kokku	13 420 000

Kõik pikaajalised muud võlad on intressiga 15% aastas ja ilma tagatiseta. Pikaajalised võlad on Eesti kroonides

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiakapital (tuhandetes kroonides)	40 000	40 000
Aktsiate arv (tk)	1	1
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 119 804 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 94 645 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 25 159 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

OÜ J & K Invest müük on toimunud 100 % Eestis ja müügitulu on saadud kinnisvaraalasest vahendustegevusest ja konsultatsiooniteenuste osutamisest.

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68311	Kinnisvarabüroode tegevus	180 958	94 604

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ J & K Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütarettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid (Kaupmehe Kinnisvara OÜ, Kaupmehe Arenduse OÜ, Kaupmehe 12 Arenduse OÜ)

OÜ J & K Invest juhatuse liige Kristel Kadaja on andnud ettevõttele 151 325 krooni lühiajalist laenu. Laenulepingutejärgne intress on 0%. 31.12.2008 a. seisuga on laenu tagastatud 55 800 krooni, laenu jääk on 95 525 krooni.

OÜ J & K Invest on 2008. a ostnud (kaubad edasimüügiks, tootmismaterjalid, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimis- ja konsultatsiooniteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	107 000	166 000	-	85 166
Teenuste ost-müük kokku	107 000	166 000	-	85 166

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtted	13 320 000	-
Lühiajalised nõuded kokku	13 320 000	-

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 32 400 krooni.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ J & K Invest juhatus teeb juhatuse üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 91 038 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 91 038 krooni

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ J & K Invest 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30. juuni 2009. a. otsusega, allkirjastamine 30. juuni 2009.

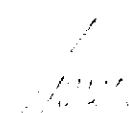


Juhatuse liige
Kristel Kadaja

OÜ J & K Invest osanike nimekiri

Aastaruande kinnitamise seisuga oli OÜ J & K Invest (10709834) osanike nimekiri alljärgnev:

Nimi	Kristel Kadaja
Isikukood	47604285217
Aadress	Koidu 20-15 Tallinn
Osade arv	1
Osa nimiväärtus	40 000 krooni



OÜ J & K Invest müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
68311	Kininsvarabüroode tegevus	180 958
	Müügitulu kokku	180 958