

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: J & K Invest OÜ

registrikood: 10709834

tänavatalu nimi, Koidu 20-15
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthumber: 10136

maakond: Harju maakond

telefon: +372 503 6959

faks:

e-posti aadress: cristelk@yahoo.com

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

OÜ J & K Invest tegeles 2010 aastal investeerimistegevusega, vara rendile võtmise ja rendile andmisega, konsultatsioonide andmisega.

Vaatamata Eesti majanduses valitsevale raskele olukorrale olid majandustulemused rahuldavad. 2011. aastal on seoses majanduskriisi jätkumisega prognoositav majandustulemuste mõningane halvenemine.

Aruandeperioodil ei olnud ettevõttes palgalisis töötajaid.

2010 a. arvestati juhatuse liikmele tasusid 13 503 krooni. Juhatuse liikmele ei ole lepingu lõppemisel hüvitisi ega soodustusi ette nähtud.

Peeter Palusaar

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	131 014	78 262	2
Finantsinvesteeringud	0	396 275	3
Nõuded ja ettemaksed	14 686 364	14 875 381	4
Varud	58 757	58 967	
Kokku käibevara	14 876 135	15 408 885	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	193 900	193 900	6
Materiaalne põhivara	244 292	198 251	5
Kokku põhivara	438 192	392 151	
Kokku varad	15 314 327	15 801 036	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	512 240	388 671	9
Kokku lühiajalised kohustused	512 240	388 671	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 499 200	14 662 835	8
Kokku pikaajalised kohustused	13 499 200	14 662 835	
Kokku kohustused	14 011 440	15 051 506	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	705 530	119 804	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 357	585 726	
Kokku omakapital	1 302 887	749 530	
Kokku kohustused ja omakapital	15 314 327	15 801 036	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 815 000	1 355 802	12
Muud äritulud	9 082	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-896 455	-470 334	
Mitmesugused tegevuskulud	-179 974	-170 910	
Tööjõukulud	-22 311	-28 094	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-110 425	-113 955	7
Muud ärikulud	-138 454	-1 390	
Ärikasum (-kahjum)	476 463	571 119	
Finantstulud ja -kulud	76 894	14 607	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	553 357	585 726	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 357	585 726	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	476 463	571 119	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	110 425	113 955	7
Kokku korrigeerimised	110 425	113 955	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	874 057	-633 773	
Varude muutus	210	-57 287	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	108 821	374 161	
Laekunud intressid	242	305	
Muud rahavood äritegevusest	18 994	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 589 212	368 480	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-156 466	-135 000	7
Antud laenud	-295 784	-1 340 748	
Antud laenude tagasimaksed	79 424	38 177	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-372 826	-1 437 571	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	392 016	1 629 983	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 555 650	-482 673	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 163 634	1 147 310	
Kokku rahavood	52 752	78 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78 262	43	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52 752	78 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	131 014	78 262	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	119 804	163 804
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	585 726	585 726
31.12.2009	40 000	4 000	705 530	749 530
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	553 357	553 357
31.12.2010	40 000	4 000	1 258 887	1 302 887

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ J & K Invest 2010. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena 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 Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrolliima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

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.

Materiaalne ja immateriaalne 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2-5 aastat

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 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 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	14 371	0
Arvelduskontod	116 643	78 262
Kokku raha	131 014	78 262

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
Soetamine	395 380	395 380
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	895	895
31.12.2009	396 275	396 275
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	396 275	396 275
Soetamine	82 582	82 582
Müük müügihinnas või lunastamine	-478 857	-478 857
31.12.2010	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 300	237 663	
Ostjatelt laekumata arved	1 300	237 663	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 159	1 739	5
Muud nõuded	14 665 906	14 635 978	
Laenunõuded	14 631 834	14 622 571	
Intressinõuded	13 407	13 407	
Viitlaekumised	20 665	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	14 686 365	14 875 380	

Ettevõtte on andnud laenu 5% intressimääraga.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	1
Käibemaks	14 748		0	-72
Sotsiaalmaks	0	2 872	0	2 872
Kohustuslik kogumispension	0	22	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	190	0	190
Ettemaksukonto jääk	4 411		1 739	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 159	3 084	1 739	2 991

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Hansa Nekretnine d.o.o.	Horvaatia	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010	
Hansa Nekretnine d.o.o.	193 000	193 000	
Kokku:	193 000	193 000	

J&K Invest OÜ omandas Hansa Nekretnine d.o.o. osad 30.12.2008. a.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	332 000	332 000	332 000
Akumuleeritud kulum	-154 794	-154 794	-154 794
Jääkmaksumus	177 206	177 206	177 206
Ostud ja parendused	135 000	135 000	135 000
Muud ostud ja parendused	135 000	135 000	135 000
Amortisatsioonikulu	-113 955	-113 955	-113 955
31.12.2009			
Soetusmaksumus	467 000	467 000	467 000
Akumuleeritud kulum	-268 749	-268 749	-268 749
Jääkmaksumus	198 251	198 251	198 251
Ostud ja parendused	156 466	156 466	156 466
Muud ostud ja parendused	156 466	156 466	156 466
Amortisatsioonikulu	-110 425	-110 425	-110 425
31.12.2010			
Soetusmaksumus	623 466	623 466	623 466
Akumuleeritud kulum	-379 174	-379 174	-379 174
Jääkmaksumus	244 292	244 292	244 292

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud osanikelt	13 499 200		13 499 200	
Pikaajalised laenud kokku	13 499 200		13 499 200	
Laenukohustused kokku	13 499 200		13 499 200	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud osanikelt	14 662 835		14 662 835	
Pikaajalised laenud kokku	14 662 835		14 662 835	
Laenukohustused kokku	14 662 835		14 662 835	

Kõik pikaajalised võlad on intressiga 0% aastas ja ilma tagatiseta. Pikaajalised võlad on Eesti kroonides

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 702	332 116	
Võlad töövõtjatele	2 167	2 187	
Maksuvõlad	3 084	2 991	5
Muud võlad	464 695	18 170	
Muud viitvõlad	464 695	18 170	
Saadud ettemaksed	0	27 615	
Kokku võlad ja ettemaksed	506 648	383 079	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	994 521	557 369
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	264 366	148 162
Kokku tingimuslikud kohustused	1 258 887	705 531

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 815 000	1 355 802
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 815 000	1 355 802
Kokku müügitulu	1 815 000	1 355 802
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarabüroode tegevus	1 815 000	1 355 802
Kokku müügitulu	1 815 000	1 355 802

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

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	13 503	17 850
Sotsiaalmaksud	8 807	10 244
Kokku tööjõukulud	22 310	28 094
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	14 112 500		13 940 388	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		13 499 200	0	14 662 834
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	510 240		675 025	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	13 503	17 850

Juhatuse liikmele ei ole peale juhatuseliikme tasude muid soodustusi tehtud.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

J & K Invest OÜ (registrikood: 10709834) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PALUSAAR	Juhatuse liige	28.06.2011
KRISTEL KADAJA	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	705 530
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 357
Kokku	1 258 887
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 258 887
Kokku	1 258 887

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1815000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Enno Palusaar	33411100210	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Kristel Kadaja	47604285217	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5036959
E-posti aadress	cristelk@yahoo.com