

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ TJ Invest

registrikood: 10756880

tänava/talu nimi, Ilumäe põik 5
maja ja korteri number:

alevik: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74201

telefon: +372 5089610

e-posti aadress: tiia.juurmann@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ TJ Invest põhitegevusalaks on investeerimistegevus ja kinnisvarainvesteeringud ning renditulu teenimine.

2023. aastal teeniti renditulu korteritelt Kaupmehe 6 ja majutusteenuste pakkumiseks loodud kompleksilt Võrumaal, Haanja vallas, Koke kinnistul kokku summas 14 002.-

2023.a. TJ Invest OÜ teenis kasumit finantsinvesteeringutelt 37 079.- eurot.

2024. aastal on plaanis teenida tulu kinnisvara väljarentimisel ja majutusteenuse pakkumiselt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 998	29 637	2
Nõuded ja ettemaksed	9 971	5 628	
Kokku käibevarad	47 969	35 265	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	63 174	62 257	
Nõuded ja ettemaksed	426 000	420 000	
Kinnisvarainvesteeringud	321 708	321 708	3
Materiaalsed põhivarad	14 750	0	
Kokku põhivarad	825 632	803 965	
Kokku varad	873 601	839 230	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 034	2 116	4
Kokku lühiajalised kohustised	2 034	2 116	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	266 374	264 737	
Kokku pikaajalised kohustised	266 374	264 737	
Kokku kohustised	268 408	266 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 565	544 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 816	24 678	
Kokku omakapital	605 193	572 377	
Kokku kohustised ja omakapital	873 601	839 230	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	14 002	14 630	
Muud äritulud	0	927	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 194	-13 396	
Mitmesugused tegevuskulud	-850	-647	
Muud ärikulud	-560	0	
Ärikasum (kahjum)	-8 602	1 514	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	37 079	23 164	
Intressitulud	4 339	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 816	24 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 816	24 678	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TJ Invest 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Finantsaruandluse standarditest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi Rahandusministeeriumi määrusega nr. 105 22.12.2017.a. ja mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raha

Raha ja rahalähendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadepositide saldosisid. Rahalähend on likviidne, riskivaba ja lühiajaline investeering, mida saab vahetult või hiljemalt 3 kuu jooksul realiseerida rahaks.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Finantsinvesteeringud

Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lunastustähtajani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemist intressimäära. Kauplemissesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglasel väärtusel.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, lõpetamata ehitus), 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 soetusmaksumuse meetodil, analoogselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalitud allahindlused väärtuse langusest).

Parandustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (nt remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventaarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslikke inventaride üle peetake arvestust bilansiväliselt).

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.

Alates 01.01.2012 on hoonetel uued amortisatsioonimäärad:

Hoonete amortisatsioonimäär on 2% aastas
Masinate amortisatsioonimäär on 30-33,3% aastas
Transpordivahendite amordimäär on 20 % aastas

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000.-EUR

Rendid

Ettevõtte annab rendile kinnisvara investeeringutes kajastatud hooneid (korterid), mille pealt teenib renditulu.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 21/79 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	37 998	29 637

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	42 859	453 389	496 248
Akumuleeritud kulum		-174 540	-174 540
Jääkmaksumus	42 859	278 849	321 708
31.12.2022			
Soetusmaksumus	42 859	453 389	496 248
Akumuleeritud kulum		-174 540	-174 540
Jääkmaksumus	42 859	278 849	321 708
31.12.2023			
Soetusmaksumus	42 859	453 389	496 248
Akumuleeritud kulum		-174 540	-174 540
Jääkmaksumus	42 859	278 849	321 708

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 002	13 640
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 554	13 396

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	794	794
Muud võlad	1 240	1 240
Muud viitvõlad	1 240	1 240
Kokku võlad ja ettemaksed	2 034	2 034
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	946	946
Muud võlad	1 170	1 170
Muud viitvõlad	1 170	1 170
Kokku võlad ja ettemaksed	2 116	2 116

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	266 374	264 737
Kokku laenukohustised	266 374	264 737

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	256 321	8 416	264 737
Kokku laenukohustised	256 321	8 416	264 737
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	264 737	1 637	266 374
Kokku laenukohustised	264 737	1 637	266 374

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

OÜ TJ Invest (registrikood: 10756880) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIA JUURMANN	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 816
Kokku	602 381
Jaotamine	
Kokku	602 381

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 816
Kokku	602 381

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14002	100.00%	Jah