

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ TJ Invest

registrikood: 10756880

tänavatalu nimi, Ilumäe tee 8
maja ja korteri number:

alevik: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ TJ Invest põhitegevusalaks on investeerimistegevus ja kinnisvarainvesteeringud.

2017. aastal teeniti renditulu korteritelt Kaupmehe 6 ja majutusteenuste pakkumiseks loodud kompleksilt Võrumaal, Haanja vallas, Koke kinnistul.

2017. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 11 455.- eurot

2017.a. TJ Invest OÜ väärtpaberiportfell teenis kasumit 12 531.- eurot.

2017 .a.soetati korter 125 000.- ja maad 35 000.- euro väärtuses kinnisvara inveseeringuteks.

2017. aastal on plaanis teenida tulu kinnisvara väljarentimisel .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	910	4 476	2
Nõuded ja ettemaksed	2 392	1 405	
Kokku käibevarad	3 302	5 881	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	49 537	44 586	
Nõuded ja ettemaksed	200 000	160 000	
Kinnisvarainvesteeringud	335 759	287 251	3
Materiaalsed põhivarad	0	8 508	4
Kokku põhivarad	585 296	500 345	
Kokku varad	588 598	506 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 012	9 451	5
Kokku lühiajalised kohustised	14 012	9 451	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	163 746	120 246	
Kokku pikaajalised kohustised	163 746	120 246	
Kokku kohustised	177 758	129 697	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	373 717	367 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 311	6 546	
Kokku omakapital	410 840	376 529	
Kokku kohustised ja omakapital	588 598	506 226	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	11 566	7 770	
Muud äritulud	29 575	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 063	-6 011	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 558	-2 987	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 952	-4 646	
Muud ärikulud	0	-196	
Ärikasum (kahjum)	17 568	-6 070	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12 531	12 616	
Intressitulud	4 212	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 311	6 546	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 311	6 546	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TJ Invest 2017. 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 saldod. 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 vähendamisena.

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	910	4 476

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	7 859	449 591	457 450
Akumuleeritud kulum		-204 064	-204 064
Jääkmaksumus	7 859	245 527	253 386
Ostud ja parendused	30 000	3 865	33 865
31.12.2016			
Soetusmaksumus	37 859	453 456	491 315
Akumuleeritud kulum		-204 064	-204 064
Jääkmaksumus	37 859	249 392	287 251
Ostud ja parendused	35 000	125 000	160 000
Müügid		-105 025	-105 025
Amortisatsioonikulu		-6 467	-6 467
31.12.2017			
Soetusmaksumus	72 859	420 127	492 986
Akumuleeritud kulum		-157 227	-157 227
Jääkmaksumus	72 859	262 900	335 759

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 266	7 770
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 829	6 011
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	125 000	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	23 229	1 891	25 120	875	25 995
Akumuleeritud kulum	-10 076	-1 891	-11 967	-678	-12 645
Jääkmaksumus	13 153	0	13 153	197	13 350
Amortisatsioonikulu	-4 646		-4 646		-4 646
Allahindlused väärtuse languse tõttu				-197	-197
Muud muutused	1		1		1
31.12.2016					
Soetusmaksumus	23 229	0	23 229	875	24 104
Akumuleeritud kulum	-14 721	0	-14 721	-875	-15 596
Jääkmaksumus	8 508	0	8 508	0	8 508
Amortisatsioonikulu	-3 484		-3 484		-3 484
Müügid	-5 024		-5 024		-5 024
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0		0	0	0
Akumuleeritud kulum	0		0	0	0
Jääkmaksumus	0		0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	14 583	
Transpordi- vahendid	14 583	
Kokku	14 583	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	688	688
Muud võlad	13 324	13 324
Muud viitvõlad	13 324	13 324
Kokku võlad ja ettemaksed	14 012	14 012
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	796	796
Muud võlad	8 655	8 655
Muud viitvõlad	8 655	8 655
Kokku võlad ja ettemaksed	9 451	9 451

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	163 746	120 246

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2018

OÜ TJ Invest (registrikood: 10756880) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIA JUURMANN	Juhatuse liige	26.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	373 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 311
Kokku	408 028

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	373 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 311
Kokku	408 028

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11566	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiia Juurmann	45805300309	Jõelähtme vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5089610
E-posti aadress	tiia.juurmann@mail.ee