

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ TJ Invest

registrikood: 10756880

tänava/talu nimi, Ilumäe tee 8
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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ TJ Invest põhitegevusalaks on investeerimistegevus ja kinnisvarainvesteeringud.

2013. aastal teeniti renditulu korterilt Kaupmehe 6 ja majutusteenuste pakkumiseks loodud kompleksilt Võrumaal, Haanja vallas, Koke kinnistul.

2013. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 6575.- eurot

2013.a TJ Invest OÜ väärtpaberiportfell teenis kasumit 3394.- eurot

2014. aastal on plaanis teenida tulu kinnisvara väljarentimisel .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 372	181	2
Nõuded ja ettemaksed	136	1 717	3
Kokku käibevara	2 508	1 898	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	114 297	112 600	
Kinnisvarainvesteeringud	253 386	253 386	5
Materiaalne põhivara	722	738	6
Kokku põhivara	368 405	366 724	
Kokku varad	370 913	368 622	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 246	4 246	
Võlad ja ettemaksed	2 492	1 216	7
Kokku lühiajalised kohustused	8 738	5 462	
Kokku kohustused	8 738	5 462	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	360 348	312 362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-985	47 986	
Kokku omakapital	362 175	363 160	
Kokku kohustused ja omakapital	370 913	368 622	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	6 575	6 190	10
Muud äritulud	0	46 578	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 480	-6 382	12
Mitmesugused tegevuskulud	-4 583	-4 468	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-891	-9 415	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 379	32 503	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 394	15 483	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-985	47 986	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-985	47 986	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 379	32 503	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	891	9 415	
Kokku korrigeerimised	891	9 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 581	-1 036	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 276	888	
Laekunud intressid	21	477	
Kokku rahavood äritegevusest	-610	42 247	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-875	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-24 011	-110 604	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	24 643	111 287	
Laekunud dividendid	1 044	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-46 578	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	801	-45 895	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 000	2 458	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 000	2 458	
Kokku rahavood	2 191	-1 190	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	181	1 371	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 191	-1 190	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 372	181	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	312 362	315 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)			47 986	47 986
31.12.2012	2 556	256	360 348	363 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-985	-985
31.12.2013	2 556	256	359 363	362 175

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TJ Invest 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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. Kauplemiseesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglasel väärtusel.

Nõuded ja ettemaksed

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Parendustega 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventaarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse 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 akumuleeritud 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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 800.-EUR

Rendid

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

Finantskohustused

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustas 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 dividendide 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	2 372	181

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	136	136
Kokku nõuded ja ettemaksed	136	136
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	543	543
Ostjatelt laekumata arved	543	543
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 174	1 174
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 717	1 717

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettemaksukonto jääk	136	1 174	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	136	1 174	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	7 859	449 591	457 450
Akumuleeritud kulum	0	-242 134	-242 134
Jääkmaksumus	7 859	207 457	215 316
Amortisatsioonikulu		-8 508	-8 508
Muud muutused		46 578	46 578
31.12.2012			
Soetusmaksumus	7 859	449 591	457 450
Akumuleeritud kulum	0	-204 064	-204 064
Jääkmaksumus	7 859	245 527	253 386
31.12.2013			
Soetusmaksumus	7 859	449 591	457 450
Akumuleeritud kulum		-204 064	-204 064
Jääkmaksumus	7 859	245 527	253 386

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 575	6 190
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 480	6 382

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	1 891	16 076	17 967		17 967
Akumuleeritud kulum	-906	-15 416	-16 322		-16 322
Jääkmaksumus	985	660	1 645		1 645
Amortisatsioonikulu	-568	-339	-907		-907
31.12.2012					
Soetusmaksumus	1 891	16 076	17 967		17 967
Akumuleeritud kulum	-1 474	-15 755	-17 229		-17 229
Jääkmaksumus	417	321	738		738
Ostud ja parendused				875	875
Amortisatsioonikulu	-417	-321	-738	-153	-891
31.12.2013					
Soetusmaksumus	1 891	16 076	17 967	875	18 842
Akumuleeritud kulum	-1 891	-16 076	-17 967	-153	-18 120
Jääkmaksumus	0	0	0	722	722

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	767	767		
Muud võlad	1 175	1 175		
Muud viitvõlad	1 175	1 175		
Saadud ettemaksed	550	550		
Muud saadud ettemaksed	550	550		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 492	2 492		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	651	651		
Maksuvõlad		0		
Muud võlad	565	565		
Muud viitvõlad	565	565		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 216	1 216		

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	296 994	284 675
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	62 369	75 673
Kokku tingimuslikud kohustused	359 363	360 348

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 575	6 190
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 575	6 190
Kokku müügitulu	6 575	6 190
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide renditulu	6 575	6 190
Seminariteenus	0	0
Kokku müügitulu	6 575	6 190

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	46 578
Kokku muud äritulud	0	46 578

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	375	552
Energia	4 324	4 147
Elektrienergia	2 151	1 800
Kütus	2 173	2 347
Muud	781	1 683
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 480	6 382

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	4 583	4 396
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	72
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 583	4 468

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 246	2 458

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2014

OÜ TJ Invest (registrikood: 10756880) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIA JUURMANN	Juhatuse liige	17.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	360 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-985
Kokku	359 363

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	360 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-985
Kokku	359 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6575	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiia Juurmann	45805300309	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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