

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**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

**postisihthumber:** 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud      | 10 |
| Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud | 11 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud                | 11 |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara                    | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                     | 13 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad      | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                             | 13 |
| Lisa 12 Müügitulu                              | 14 |
| Lisa 13 Muud äritulud                          | 14 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused    | 14 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud              | 15 |
| Lisa 16 Finantstulud ja -kulud                 | 15 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                       | 15 |

## Tegevusaruanne

OÜ TJ Invest põhitegevusalaks on investeerimistegevus ja kinnisvarainvesteeringud.

2012. aastal teeniti renditulu korterilt Kaupmehe 6 ja majutusteenuste pakkumiseks loodud kompleksilt Võrumaal, Haanja vallas, Koke kinnistul.

2012. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 6190.- eurot

2012.a TJ Invest OÜ väärtpaberiportfell teenis kasumit 15483.- eurot

2013. aastal on plaanis teenida tulu kinnisvara väljarentimisel .

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     | 31.12.2011     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 181            | 1 371          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 717          | 681            | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 898</b>   | <b>2 052</b>   |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 112 600        | 98 277         | 5       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 253 386        | 215 316        | 7       |
| Materiaalne põhivara                         | 738            | 1 645          | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>366 724</b> | <b>315 238</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>368 622</b> | <b>317 290</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 4 246          | 1 788          |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 216          | 328            | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>5 462</b>   | <b>2 116</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>5 462</b>   | <b>2 116</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 312 362        | 342 682        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 47 986         | -30 320        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>363 160</b> | <b>315 174</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>368 622</b> | <b>317 290</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 6 190         | 5 471          | 12      |
| Muud äritulud                               | 46 578        | 172            | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -6 382        | 0              | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 468        | -8 393         | 15      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -9 415        | -25 060        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>32 503</b> | <b>-27 810</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 15 483        | -2 510         | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>47 986</b> | <b>-30 320</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>47 986</b> | <b>-30 320</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012           | 2011          | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |               |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 32 503         | -27 810       |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                |               |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 9 415          | 25 060        |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>9 415</b>   | <b>25 060</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -1 036         | -2            |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 888            | -133          |          |
| Laekunud intressid                                    | 477            | 537           |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>42 247</b>  | <b>-2 348</b> |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |               |          |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel       | -110 604       | -17 383       |          |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist         | 111 287        | 18 553        |          |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest              | -46 578        | 0             |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-45 895</b> | <b>1 170</b>  |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |               |          |
| Saadud laenud                                         | 2 458          | 1 788         |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | 0              | -504          |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>2 458</b>   | <b>1 284</b>  |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-1 190</b>  | <b>106</b>    |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 371</b>   | <b>1 231</b>  | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-1 190</b>  | <b>106</b>    |          |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | 0              | 34            |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>181</b>     | <b>1 371</b>  | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | 256                          | 342 682                     | 345 494 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0                            | -30 320                     | -30 320 |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 256                          | 312 362                     | 315 174 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 47 986                      | 47 986  |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 256                          | 360 348                     | 363 160 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ TJ Invest 2012. 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 võimalitud 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** 1278.- 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012 | 31.12.2011   |
|-------------------|------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 181        | 1 371        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>181</b> | <b>1 371</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2012   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 543          | 543                               |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 543          | 543                               |                     |             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 174        | 1 174                             |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 717</b> | <b>1 717</b>                      |                     |             |

  

|                                    | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 445        | 445                               |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 445        | 445                               |                     |             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 236        | 236                               |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>681</b> | <b>681</b>                        |                     |             |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2012   |           | 31.12.2011 |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     |              |           | 118        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 1 174        |           | 118        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 174</b> | <b>0</b>  | <b>236</b> |

### Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                                 | 31.12.2012     | 31.12.2011    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud         | 112 600        | 98 277        |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>112 600</b> | <b>98 277</b> |

## Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                                 |                 |             |            | Kokku    |
|-------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------|----------|
|                                                 | Aktsiad ja osad | Fondiosakud | Võlakirjad |          |
| <b>31.12.2010</b>                               | 3 011           | 91 356      | 8 161      | 102 528  |
| Soetamine                                       |                 | 17 383      |            | 17 383   |
| Müük müügihinnas<br>või lunastamine             |                 | -18 553     |            | -18 553  |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -831            | -2 153      | -97        | -3 081   |
| <b>31.12.2011</b>                               | 2 180           | 88 033      | 8 064      | 98 277   |
| Soetamine                                       | 1 377           | 103 910     | 5 317      | 110 604  |
| Müük müügihinnas<br>või lunastamine             |                 | -95 310     | -15 977    | -111 287 |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | 1 661           | 10 749      | 2 596      | 15 006   |
| <b>31.12.2012</b>                               | 5 218           | 107 382     | 0          | 112 600  |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |       |          |          |
|------------------------|-------|----------|----------|
|                        |       |          | Kokku    |
|                        | Maa   | Ehitised |          |
| <b>31.12.2010</b>      |       |          |          |
| Soetusmaksumus         | 7 859 | 449 591  | 457 450  |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -217 830 | -217 830 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 7 859 | 231 761  | 239 620  |
|                        |       |          |          |
| Amortisatsioonikulu    |       | -24 304  | -24 304  |
|                        |       |          |          |
| <b>31.12.2011</b>      |       |          |          |
| Soetusmaksumus         | 7 859 | 449 591  | 457 450  |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -242 134 | -242 134 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 7 859 | 207 457  | 215 316  |
|                        |       |          |          |
| Amortisatsioonikulu    |       | -8 508   | -8 508   |
| Muud muutused          |       | 46 578   | 46 578   |
|                        |       |          |          |
| <b>31.12.2012</b>      |       |          |          |
| Soetusmaksumus         | 7 859 | 449 591  | 457 450  |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -204 064 | -204 064 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 7 859 | 245 527  | 253 386  |

|                                                 | 2012  | 2011  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 190 | 4 832 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 6 382 | 5 435 |

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                             |                         |                    | Kokku   |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                     | Arvutid ja arvuti-süsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed |         |
| <b>31.12.2010</b>   |                             |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 1 891                       | 16 076                  | 17 967             | 17 967  |
| Akumuleeritud kulum | -433                        | -15 133                 | -15 566            | -15 566 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 458                       | 943                     | 2 401              | 2 401   |
|                     |                             |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -473                        | -283                    | -756               | -756    |
|                     |                             |                         |                    |         |
| <b>31.12.2011</b>   |                             |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 1 891                       | 16 076                  | 17 967             | 17 967  |
| Akumuleeritud kulum | -906                        | -15 416                 | -16 322            | -16 322 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 985                         | 660                     | 1 645              | 1 645   |
|                     |                             |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -568                        | -339                    | -907               | -907    |
|                     |                             |                         |                    |         |
| <b>31.12.2012</b>   |                             |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 1 891                       | 16 076                  | 17 967             | 17 967  |
| Akumuleeritud kulum | -1 474                      | -15 755                 | -17 229            | -17 229 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 417                         | 321                     | 738                | 738     |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 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                              |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 216</b> | <b>1 216</b>                     |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 328        | 328                              |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>328</b> | <b>328</b>                       |                     |             |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 284 675        | 246 766        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 75 673         | 65 596         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>360 348</b> | <b>312 362</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012         | 2011         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 6 190        | 5 471        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>6 190</b> | <b>5 471</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 190</b> | <b>5 471</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Ruumide renditulu                           | 6 190        | 4 832        |
| Seminariteenus                              | 0            | 639          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 190</b> | <b>5 471</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2012          | 2011       |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 46 578        | 0          |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 0             | 172        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>46 578</b> | <b>172</b> |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2012         |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Tooraine ja materjal                             | 552          |
| Energia                                          | 4 147        |
| Elektrienergia                                   | 1 800        |
| Kütus                                            | 2 347        |
| Muud                                             | 1 683        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>6 382</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2012         | 2011         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Energia                                | 0            | 2 819        |
| Elektrienergia                         | 0            | 2 196        |
| Soojusenergia                          | 0            | 493          |
| Kütus                                  | 0            | 130          |
| Mitmesugused bürookulud                | 4 396        | 2 819        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 72           | 90           |
| Muud                                   | 0            | 2 665        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>4 468</b> | <b>8 393</b> |

## Lisa 16 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

|                                                         | 2012          | 2011          |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt | 15 006        | -3 081        |
| Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest              | 2 596         | -97           |
| Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest             | 10 749        | -2 153        |
| Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt                    | 1 661         | -831          |
| Intressitulud                                           | 477           | 537           |
| Intressitulu võlakirjadelt                              | 186           | 0             |
| Muud intressitulud                                      | 291           | 0             |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                  | 0             | 34            |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                     | <b>15 483</b> | <b>-2 510</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 458      | 1 788      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

**OÜ TJ Invest (registrikood: 10756880) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIIA JUURMANN      | Juhatuse liige     | 26.06.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 312 362        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 47 986         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>360 348</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) |                |
| <b>Kokku</b>                                                           |                |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 312 362        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 47 986         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>360 348</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>360 348</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6190            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tiia Juurmann  | 45805300309                               | Eesti             | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

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