

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: **OÜ TJ Invest**

registrikood: 10756880

tänaval talu nimi, lumäe tee 8
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

postisihthumber: 74201

maakond: Harju maakond

telefon: +372 50 89 610

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

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15

Tegevusaruanne

OÜ TJ Invest põhitegevusalaks on investeerimistegevus ja kinnisvarainvesteeringud.

2009. aastal teeniti renditulu 2004. aastal valminud ja eksploatatsiooni võetud korterilt Kaupmehe 6-72 ja

2005. aasta alguses eksploatatsiooni võetud majutusteenuste pakkumiseks loodud kompleksilt Võrumaal,

Haanja vallas, Koke kinnistul.

2009. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 216 890 krooni (2008: 130 500 krooni).

2009.a TJ Invest OÜ väärtpaberiportfelli väärtus vähenes, kuna jätkus ülemaailmne aktsiurgude langus.

2010. aastal on plaanis arendada Koke kinnistut edasi täismajutusteenuse pakkumiseks.

Juhatuse liige

Tiia Juurmann

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

- Äriühingu juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.
- Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aruande koostamispäeva 22.03.2010 vahemikul.
- Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsel alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ja tuleviku kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.
- Juhatuse hinnangul on äriühing OÜ TJ Invest jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

22.03.2010.a

Juhatuse liige

Tiia Juurmann

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	189 564	457 996	2
Nõuded ja ettemaksed	11 456	29 236	3
Kokku käibevara	201 020	487 232	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 318 013	1 065 701	5
Kinnisvarainvesteeringud	4 158 390	4 572 509	7
Kokku põhivara	5 476 403	5 638 210	
Kokku varad	5 677 423	6 125 442	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	24 989	9 308	9
Kokku lühiajalised kohustused	24 989	9 308	
Kokku kohustused	24 989	9 308	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 072 134	7 932 701	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 700	-1 860 567	
Kokku omakapital	5 652 434	6 116 134	
Kokku kohustused ja omakapital	5 677 423	6 125 442	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	216 890	130 500	11
Muud äritulud	39 661	76 249	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-41 749	
Mitmesugused tegevuskulud	-252 971	-221 488	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-414 119	-830 202	7
Ärikasum (-kahjum)	-410 539	-886 690	
Finantstulud ja -kulud	-53 161	-973 877	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-463 700	-1 860 567	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 700	-1 860 567	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-410 539	-886 690	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	414 119	830 202	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-76 249	
Kokku korrigeerimised	414 119	753 953	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 780	26 032	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 681	-1 760	
Laekunud intressid	22 595	33 271	14
Kokku rahavood äritegevusest	59 636	-75 194	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	213 559	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 088 225	-1 288 005	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	759 495	1 347 331	6
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-332 700	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	495 338	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-328 730	435 523	
Kokku rahavood	-269 094	360 329	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	457 996	98 159	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-269 094	360 329	
Valuutakursside muutuste mõju	662	-492	14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	189 564	457 996	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	7 932 701	7 976 701
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 860 567	-1 860 567
31.12.2008	40 000	4 000	6 072 134	6 116 134
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-463 700	-463 700
31.12.2009	40 000	4 000	5 608 434	5 652 434

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TJ Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, 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 väärtuses.

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 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 laekuv 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 akumulieeritud kulum ja võimalitult allahindlused väärtuse langusest).

Parentustega 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 20 000 krooni. (Varad, mille kasuliku tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventaarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslikke 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Hoonete amortisatsioonimäär on 5% aastas
Masinate amortisatsioonimäär on 30-33,3% aastas

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20000

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	3 925	411
Arvelduskontod	185 639	457 585
Kokku raha	189 564	457 996

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 187	646	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 459	28 590	4
Muud nõuded	23	0	
Ettemaksed	1 787	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	11 456	29 236	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	644	2 778
Ettemaksukonto jääk	7 815	25 812
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 459	28 590

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 318 013	1 065 701	6
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 318 013	1 065 701	

Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

				Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2007	433 363	1 037 627	670 231	2 141 221
Soetamine		1 147 186	140 819	1 288 005
Müük müügihinnas või lunastamine	-80 558	-1 047 357	-219 416	-1 347 331
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-219 924	-598 171	-198 099	-1 016 194
31.12.2008	132 881	539 285	393 535	1 065 701
Kajastatud õiglasest väärtuses	132 881	539 285	393 535	1 065 701
Soetamine	0	799 394	288 831	1 088 225
Müük müügihinnas või lunastamine	-90 026	-383 657	-285 812	-759 495
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-20 786	-69 783	14 151	-76 418
31.12.2009	22 069	885 239	410 705	1 318 013

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	122 967	7 034 576	7 157 543
Akumuleeritud kulum		-1 788 188	-1 788 188
Jääkmaksumus	122 967	5 246 388	5 369 355
Amortisatsioonikulu	0	-796 846	-796 846
31.12.2008			
Soetusmaksumus	122 967	7 034 576	7 157 543
Akumuleeritud kulum	0	-2 585 034	-2 585 034
Jääkmaksumus	122 967	4 449 542	4 572 509
Amortisatsioonikulu	0	-414 119	-414 119
31.12.2009			
Soetusmaksumus	122 967	7 034 576	7 157 543
Akumuleeritud kulum	0	-2 999 153	-2 999 153
Jääkmaksumus	122 967	4 035 423	4 158 390

	2009	2008
--	-------------	-------------

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	165 000	120 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	58 360	74 000

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	423 875	423 875	423 875
Akumuleeritud kulum	-253 209	-253 209	-253 209
Jääkmaksumus	170 666	170 666	170 666
Amortisatsioonikulu	-33 356	-33 356	-33 356
Müügid	-137 310	-137 310	-137 310
31.12.2008			
Soetusmaksumus	286 565	286 565	286 565
Akumuleeritud kulum	-286 565	-286 565	-286 565
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2009			
Soetusmaksumus	286 565	286 565	286 565
Akumuleeritud kulum	-286 565	-286 565	-286 565
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	24 989	9 308
Kokku võlad ja ettemaksed	24 989	9 308

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	216 890	130 500
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	216 890	130 500
Kokku müügitulu	216 890	130 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Ruumide renditulu	216 890	130 500
Kokku müügitulu	216 890	130 500

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	76 249
Trahvid, viivised ja hüvitised	39 661	0
Kokku muud äritulud	39 661	76 249

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	0	2 987
Energia	40 894	36 479
Elektrienergia	31 345	36 479
Soojusenergia	8 449	0
Kütus	1 100	0
Mitmesugused bürookulud	48 568	78 960
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 509	1 482
Muud	162 000	101 580
Kokku mitmesugused tegevuskulud	252 971	221 488

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-76 418	-1 016 194
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	14 151	-135 472
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-69 783	-598 173
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-20 786	-282 549
Intressitulud	22 595	33 271
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	662	-492
Muud finantstulud ja -kulud	0	9 538
Kokku finantstulud ja -kulud	-53 161	-973 877

Aruande digitaalallkirjad

OÜ TJ Invest (registrikood: 10756880) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIA JUURMANN	Juhatuse liige	22.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 072 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 700
Kokku	5 608 434

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 072 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 700
Kokku	5 608 434

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	216890	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiia Juurmann	45805300309	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6107001
Mobiiltelefon	+372 5089610
E-posti aadress	tiia.juurmann@mail.ee