

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: J & K Invest OÜ

registrikood: 10709834

tänava/talu nimi, Koidu 20-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10136

telefon: +372 5228007

e-posti aadress: palusaar.peeter@gmail.com

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Varud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ J & K Invest tegeles 2012 aastal ehitustegevusega, vara rendile andmisega, konsultatsioonide andmisega, kasutatud eravara komisjonimüügiga jm.

Vaatamata Eesti majanduses valitsevale raskele olukorrale olid majandustulemused rahuldavad. 2012. aastal oli ettevõtte müügi käive 50 255 eurot ja kasumit saadi aruandeaastal 15 038 eurot.

2012 a. arvestati juhatuse liikmele tasusid 1 765 eurot. Juhatuse liikmele ei ole lepingu lõppemisel hüvitisi ega soodustusi ette nähtud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev, 2013.a. loodame seoses üldise majanduskeskkonna paranemisega ka majandustulemusi parandada ning vähendada ettevõtte võlakoorust.

Peeter Palusaar
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 214	1 201	2
Nõuded ja ettemaksed	910 825	903 131	3
Varud	6 795	22 081	7
Kokku käibevara	926 834	926 413	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	13 332	12 392	5,6
Materiaalne põhivara	7 928	14 078	8
Kokku põhivara	21 260	26 470	
Kokku varad	948 094	952 883	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	30 000	0	9
Võlad ja ettemaksed	45 152	33 489	10
Kokku lühiajalised kohustused	75 152	33 489	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	759 206	820 696	9
Kokku pikaajalised kohustused	759 206	820 696	
Kokku kohustused	834 358	854 185	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 886	80 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 038	15 429	
Kokku omakapital	113 736	98 698	
Kokku kohustused ja omakapital	948 094	952 883	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	50 255	65 886	13
Muud äritulud	50 034	60 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 078	-51 978	14
Mitmesugused tegevuskulud	-12 497	-14 358	15
Tööjõukulud	-3 616	-2 853	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 941	-7 927	8
Muud ärikulud	-1	-33 244	
Ärikasum (kahjum)	15 156	15 526	
Finantstulud ja -kulud	-118	-97	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 038	15 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 038	15 429	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 156	15 526	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 941	7 926	8
Muud korrigeerimised	0	-26 755	
Kokku korrigeerimised	6 941	-18 829	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6	-1 302	
Varude muutus	15 286	-18 326	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-38 367	8 095	
Laekunud intressid	3	3	
Kokku rahavood äritegevusest	-975	-14 833	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-791	-6 391	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-939	0	6
Antud laenud	-7 700	-4 071	
Antud laenude tagasimaksed	0	283	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 430	-10 179	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	108 500	63 220	
Saadud laenude tagasimaksed	-89 990	-45 280	
Makstud intressid	-92	-100	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	18 418	17 840	
Kokku rahavood	8 013	-7 172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 201	8 373	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 013	-7 172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 214	1 201	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	80 457	83 269
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	15 429	15 429
31.12.2011	2 556	256	95 886	98 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	15 038	15 038
31.12.2012	2 556	256	110 924	113 736

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ J & K Invest 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrolliima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurost.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2-5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	681	0
Arvelduskontod	8 533	1 201
Kokku raha	9 214	1 201

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 591	1 591			
Ostjatelt laekumata arved	1 591	1 591			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70	70			4
Muud nõuded	909 164	909 164			
Laenunõuded	907 843	907 843			
Viitlaekumised	1 321	1 321			
Kokku nõuded ja ettemaksed	910 825	910 825			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 591	1 591			
Ostjatelt laekumata arved	1 591	1 591			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	76	76			4
Muud nõuded	901 464	901 464			
Laenunõuded	900 143	900 143			
Viitlaekumised	1 321	1 321			
Kokku nõuded ja ettemaksed	903 131	903 131			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	269	76	0
Sotsiaalmaks	0	375	0	184
Kohustuslik kogumispension	0	12	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	21	0	12
Ettemaksukonto jääk	70		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70	677	76	200

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
090018737	Hansa Nekretnine d.o.o.	Horvaatia	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012
Hansa Nekretnine d.o.o.	12 393	12 393
Kokku	12 393	12 393

J&K Invest OÜ omandas Hansa Nekretnine d.o.o. osad 30.12.2008. a.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12314471	Faehlmanni 41 Arenduse OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük		35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2012
Faehlmanni 41 Arenduse OÜ	939	939
Kokku	939	939

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Faehlmanni 41 Arenduse OÜ	35	11.07.2012	939

Lisa 7 Varud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	6 704	21 385
Ettemaksed varude eest	91	696
Kokku varud	6 795	22 081

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2010				
Soetusmaksumus	39 847		39 847	39 847
Akumuleeritud kulum	-24 234		-24 234	-24 234
Jääkmaksumus	15 613		15 613	15 613
Ostud ja parendused	6 391		6 391	6 391
Amortisatsioonikulu	-7 926		-7 926	-7 926
31.12.2011				
Soetusmaksumus	46 238		46 238	46 238
Akumuleeritud kulum	-32 160		-32 160	-32 160
Jääkmaksumus	14 078		14 078	14 078
Ostud ja parendused		791	791	791
Amortisatsioonikulu	-6 809	-132	-6 941	-6 941
31.12.2012				
Soetusmaksumus	25 019	791	25 810	25 810
Akumuleeritud kulum	-17 750	-132	-17 882	-17 882
Jääkmaksumus	7 269	659	7 928	7 928

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud juriidilistelt isikutelt	30 000	30 000			3%	30.08.2013
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000				
Pikaajalised laenud						
Laenud osanikelt	759 206		759 206		0%	30.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	759 206		759 206			
Laenukohustused kokku	789 206	30 000	759 206			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenud osanikelt	820 696		820 696		0%	30.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	820 696		820 696			
Laenukohustused kokku	820 696		820 696			

Kõik pikaajalised võlad on intressiga 0% aastas ja ilma tagatiseta.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 764	9 764			
Võlad töövõtjatele	277	277			
Maksuvõlad	677	677			4
Muud võlad	387	387			
Intressivõlad	387	387			
Võlad aruandvatele isikutele	34 047	34 047			
Kokku võlad ja ettemaksed	45 152	45 152			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 879	2 879			
Võlad töövõtjatele	137	137			
Maksuvõlad	200	200			4
Muud võlad	357	357			
Intressivõlad	357	357			
Võlad aruandvatele isikutele	29 916	29 916			
Kokku võlad ja ettemaksed	33 489	33 489			

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	87 630	75 750
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	23 294	20 136
Kokku tingimuslikud kohustused	110 924	95 886

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	49 500	65 886
Soome	755	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	50 255	65 886
Kokku müügitulu	50 255	65 886
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	6 980	12 588
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendus	23 215	8 625
Sõiduautode müük	17 500	41 633
Sõiduautode rent	2 560	3 040
Kokku müügitulu	50 255	65 886

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	26 930	43 178
Müügi eesmärgil ostetud teenused	35 115	8 800
Muud	33	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	62 078	51 978

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	197	0
Mitmesugused bürookulud	3 149	2 505
Lähetuskulud	2 396	1 403
Autoga seotud kulud	4 349	7 459
Muud	2 406	2 991
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 497	14 358

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	2 200	1 728
Sotsiaalmaksud	1 416	1 126
Kokku tööjõukulud	3 616	2 854
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	907 262		899 562	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	756 418	0	820 696
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 788	0	0

2012	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	7 700	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	78 000	89 590
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	500	400
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused			
		2012	2011
Arvestatud tasu		1 765	1 728

Juhatuse liikmele ei ole peale töötasu muid soodustusi tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2013

J & K Invest OÜ (registrikood: 10709834) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PALUSAAR	Juhatuse liige	09.04.2013
Resolutsioon:	Allkirjastan.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 038
Kokku	110 924
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 924
Kokku	110 924

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	6000	11.94%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	23215	46.19%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	17500	34.82%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	2560	5.09%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	980	1.95%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Enno Palusaar	33411100210	Koidu tänav 20-24, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5228007
E-posti aadress	palusaar.peeter@gmail.com