

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänavatalu nimi, Pikk tn 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10123

telefon: +372 5083225

e-posti aadress: ajj.kinnisvara@outlook.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2023.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine.

Majandusanalüüs

2023 aasta bilansimaht suurenes, võrreldes 2022 aastaga, 27,7 % võrra, omakapital suurenes 20 % ja käibevara 27,7 %. Müügitulu suurenes 34,6 % võrra ja 2023 aasta lõpetati 15 130 euro suuruse kasumiga. Osaühingu maksevõime tase oli 5,3 ja rahaliste vahendite tase 4.

Personal

Töötajate keskmine arv 2023.aastal oli 1.

Tulevikukavad

2024 aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevaste korrashoiutegevustega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	94 042	69 881	2
Nõuded ja ettemaksed	29 749	27 052	3
Kokku käibevarad	123 791	96 933	
Kokku varad	123 791	96 933	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 343	11 616	5
Kokku lühiajalised kohustised	23 343	11 616	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 846	9 846	5
Kokku pikaajalised kohustised	9 846	9 846	
Kokku kohustised	33 189	21 462	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 999	116 400	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 130	-45 402	
Kokku omakapital	90 602	75 471	
Kokku kohustised ja omakapital	123 791	96 933	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	127 787	94 917	8
Muud äritulud	0	1 200	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 624	-24 083	9
Mitmesugused tegevuskulud	-50 092	-71 001	10
Tööjõukulud	-41 918	-42 072	11
Muud ärikulud	-273	-4 375	
Ärikasum (kahjum)	14 880	-45 414	
Muud finantstulud ja -kulud	250	12	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 130	-45 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 130	-45 402	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ AJJ Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvarade eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaradega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvarade omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvarade üle.

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.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 50 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 50 000 eur

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarakohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuste eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustustega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

1. jaanuarist 2018 jõustunud tulumaksuseadusega muutus residendist juridiilise isiku regulaarselt välja makstavate dividendide maksustamine. Sealhulgas maksustatakse ka Eesti äriühingu kasumi jaotamisel füüsilisele isikule, väljamakstavaid dividende füüsilise isiku tasemel 7%-lise tulumaksumääraga, kui kohaldatakse dividendi 14% soodusmäära. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Seega maksustakse sellised dividendid nii ettevõtte, kui ka füüsilisest isikust dividendisaaja tasemel. Praktikas näevad TuMS rakendussätted ette, et 14% tulumaksumäära saab rakendada järgmiselt:

- 1) 2019. aastal ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020. aastal ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.
- 3) 2021. aastal ühele kolmandikule 2018, 2019 ja 2020. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.
- 4) 2022. aastal ühele kolmandikule 2019, 2020 ja 2021. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik, kes on seotud majandusaasta aruannet koostava ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	94 042	69 881

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 673	29 673
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	76	76
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 749	29 749
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 052	27 052
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 052	27 052

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 846	334
Üksikisiku tulumaks		953	953
Sotsiaalmaks		861	861
Kohustuslik kogumispension		52	52
Töötuskindlustusmaksed		63	63
Ettemaksukonto jääk	76		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	76	3 775	2 263

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 594	3 594	
Võlad töövõtjatele	2 914	2 914	
Maksuvõlad	3 775	3 775	
Saadud ettemaksed	5 500	5 500	
Tulevaste perioodide tulud	5 500	5 500	
Tagatisraha	17 406	7 560	9 846
Kokku võlad ja ettemaksed	33 189	23 343	9 846

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 962	3 962	
Võlad töövõtjatele	2 937	2 937	
Võlad seotud osapooltele	174	174	
Maksuvõlad	2 263	2 263	
Tagatisraha	12 126	2 280	9 846
Kokku võlad ja ettemaksed	21 462	11 616	9 846

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Puhkusetasude kohustis	2 914	2 937
Kokku võlad töövõtjatele	2 914	2 937

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	127 787	94 917
Kokku müügitulu	127 787	94 917
Müügitulu tegevusalade lõikes		
ruumide rent	127 787	94 917
Kokku müügitulu	127 787	94 917

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	15 117	15 973
Elektrienergia	6 489	6 764
Soojusenergia	8 628	9 209
Prugivedu	784	597
Vesi ja kanalisatsioon	714	482
Koristus	4 000	7 031
Muud	9	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 624	24 083

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	27 000	27 000
Mitmesugused bürookulud	460	255
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Tegevuskulud	9 039	16 339
Muud	9 440	23 254
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 092	71 001

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	31 323	31 444
Sotsiaalmaksud	10 595	10 628
Kokku tööjõukulud	41 918	42 072
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud	250	12
Kokku muud finantstulud ja -kulud	250	12

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	31 345	31 444
Renditulu	27 000	27 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2024

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	08.05.2024
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	12.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 130
Kokku	86 129
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 129
Kokku	86 129

Kasum suunata äritegevusse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 130
Kokku	86 129
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 129
Kokku	86 129

Kasum suunata äritegevusse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	127787	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5083225
E-posti aadress	ajj.kinnisvara@outlook.com