

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänavatänu nimi, Pikk tn 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 2022.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine.

Majandusanalüüs

Turistide vähesusest tingituna, millest oleneb kaupluste üürike sissetulek, samuti seoses aasta jooksul teostatud remonttöödega, olid OÜ AJJ Kinnisvara majandusnäitajad endiselt langustrendis.

2022 aasta bilansimaht vähenes võrreldes 2021 aastaga 36,1 % võrra, omakapital vähenes 37,6 % ja käibevara 36,1 %. Samas suurenes müügitulu 13,6 % võrra. 2022 aasta lõpetati 45 402 euro suuruse kahjumiga.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid sellegipoolest veel väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 8,3 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 6.

Personal

Töötajate keskmine arv 2022.aastal oli 1.

Tulevikukavad

2023 aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevaste korrashoiutegevustega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 881	115 505	2
Nõuded ja ettemaksed	27 052	36 089	3
Kokku käibevarad	96 933	151 594	
Kokku varad	96 933	151 594	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 616	10 566	5
Kokku lühiajalised kohustised	11 616	10 566	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 846	20 154	5
Kokku pikaajalised kohustised	9 846	20 154	
Kokku kohustised	21 462	30 720	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 400	132 143	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 402	-15 742	
Kokku omakapital	75 471	120 874	
Kokku kohustised ja omakapital	96 933	151 594	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	94 917	83 579	8
Muud äritulud	1 200	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 083	-11 822	9
Mitmesugused tegevuskulud	-71 001	-45 348	10
Tööjõukulud	-42 072	-42 093	11
Muud ärikulud	-4 375	-73	
Ärikasum (kahjum)	-45 414	-15 757	
Muud finantstulud ja -kulud	12	15	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 402	-15 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 402	-15 742	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2022. 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 jurdiidilise 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 2022 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku raha	69 881	115 505

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	27 052	27 052	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 052	27 052	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	34 283	34 283	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 799	1 799	
Ettemaksed	7	7	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 089	36 089	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	334		1 189
Üksikisiku tulumaks	953		953
Sotsiaalmaks	861		861
Kohustuslik kogumispension	52		52
Töötuskindlustusmaksed	63		63
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 799	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 263	1 799	3 118

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 479	3 479	
Võlad töövõtjatele	2 937	2 937	
Maksuvõlad	3 118	3 118	
Saadud ettemaksed	21 186	1 032	20 154
Muud saadud ettemaksed	21 186	1 032	20 154
Tagatisraha			
Kokku võlad ja ettemaksed	30 720	10 566	20 154

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Puhkusetasude kohustis	2 937	2 937
Kokku võlad töövõtjatele	2 937	2 937

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	94 917	83 579
Kokku müügitulu	94 917	83 579
Müügitulu tegevusalade lõikes		
ruumide rent	94 917	83 579
Kokku müügitulu	94 917	83 579

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	15 973	10 626
Elektrienergia	6 764	5 236
Soojusenergia	9 209	5 390
Prugivedu	597	599
Vesi ja kanalisatsioon	482	597
Koristus (lisal 10 2021.aastal)	7 031	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	24 083	11 822

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	27 000	27 000
Mitmesugused bürookulud	255	73
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Remondikulud	16 339	2 195
Koristusteenus (lisal 9 2022 aastal)	0	4 816
Muud	23 254	7 111
Kokku mitmesugused tegevuskulud	71 001	45 348

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	31 444	31 444
Sotsiaalmaksud	10 628	10 649
Kokku tööjõukulud	42 072	42 093
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulud	12	15
Kokku muud finantstulud ja -kulud	12	15

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	31 444	31 444
Rent	27 000	27 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2023

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	12.05.2023
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	19.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 402
Kokku	70 998
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 997
Kokku	70 997

2022 aasta kahjum summas 45402 eurot katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 402
Kokku	70 998
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 998
Kokku	70 998

2021 aasta kahjum summas 45402 eurot katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	94917	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Juhan Jõers	34303280277	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	852 EUR (Lihtomand)
Peeter Jõers	36204110348	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	426 EUR (Lihtomand)
Andres Jõers	37104190272	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	426 EUR (Lihtomand)
Ann Jõers	44008140238		852 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313525
Mobiiltelefon	+372 5083225
E-posti aadress	ajj.kinnisvara@outlook.com