

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänavatänu nimi, Pikktänu 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10123

telefon: +372 6313525, +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	10
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2021.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine.

Majandusanalüüs

Seoses asjaoluga, et suur osa meie üürnikest ja seega ka sissetulekutest on seotud turismisektoriga, samuti Covid-19 viirusest tingitud piirangutega, olid OÜ AJJ Kinnisvara majandusnäitajad endiselt langustrendis.

2021 aasta bilansimaht vähenes, võrreldes 2020 aastaga, 17,8 % võrra.

Omakapital vähenes 22,3 % ja käibevara 17,8 %; müügitulu vähenes 3,7 % võrra. 2021 aasta lõpetati 15 742 euro suuruse kahjumiga.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid sellegipoolest veel väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 14,3 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 10,9.

Personal

Töötajate keskmine arv 2021 aastal oli 1, juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2022.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevaste korrashoiutegevustega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	115 505	146 604	2
Nõuded ja ettemaksed	36 089	37 871	3
Kokku käibevarad	151 594	184 475	
Kokku varad	151 594	184 475	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 566	8 821	5
Kokku lühiajalised kohustised	10 566	8 821	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 154	20 154	5
Kokku pikaajalised kohustised	20 154	20 154	
Kokku kohustised	30 720	28 975	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 143	163 149	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 742	-12 122	
Kokku omakapital	120 874	155 500	
Kokku kohustised ja omakapital	151 594	184 475	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	83 579	86 769	8
Muud äritulud	0	276	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 822	-9 354	9
Mitmesugused tegevuskulud	-45 348	-45 759	10
Tööjõukulud	-42 093	-42 860	11
Muud ärikulud	-73	-1 213	
Ärikasum (kahjum)	-15 757	-12 141	
Muud finantstulud ja -kulud	15	19	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 742	-12 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 742	-12 122	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2021. 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.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud 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 maksustatakse 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 2021 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Kokku raha	115 505	146 604

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 864	37 864
Ettemaksed	7	7
Tulevaste perioodide kulud	7	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 871	37 871

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 189	785
Üksikisiku tulumaks		953	953
Sotsiaalmaks		861	862
Kohustuslik kogumispension		52	52
Töötuskindlustusmaksed		63	63
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 799		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 799	3 118	2 715

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 231	2 231	
Võlad töövõtjatele	2 915	2 915	
Maksuvõlad	2 715	2 715	
Saadud ettemaksed	21 114	960	20 154
Muud saadud ettemaksed	21 114	960	20 154
Kokku võlad ja ettemaksed	28 975	8 821	20 154

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Puhkusetasude kohustis	2 937	2 915
Kokku võlad töövõtjatele	2 937	2 915

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	83 579	86 769
Kokku müügitulu	83 579	86 769
Müügitulu tegevusalade lõikes		
ruumide rent	83 579	86 769
Kokku müügitulu	83 579	86 769

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	10 626	7 672
Elektrienergia	5 236	3 782
Soojusenergia	5 390	3 890
Prugivedu	599	951
Vesi ja kanalisatsioon	597	731
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 822	9 354

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	27 000	27 000
Mitmesugused bürookulud	73	70
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Remondikulud	2 195	2 347
Koristusteenus	4 816	5 435
Muud	7 111	6 754
Kokku mitmesugused tegevuskulud	45 348	45 759

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	31 444	32 229
Sotsiaalmaksud	10 649	10 631
Kokku tööjõukulud	42 093	42 860
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Pangaintressid, saadud	15	19
Kokku muud finantstulud ja -kulud	15	19

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	31 444	31 454
Rendid	27 000	27 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2022

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	04.05.2022
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	08.05.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 742
Kokku	116 401
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 401
Kokku	116 401

2021 aasta kahjum summas 15742 eurot katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 742
Kokku	116 401
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 401
Kokku	116 401

2021 aasta kahjum summas 15742 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	83579	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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