

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänavatänu nimi, Pikk tn 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	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2020.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, millele Covid-19 viirusest tingitud piirangud mõjusid laastavalt, langesid oluliselt ka AJJ Kinnisvara OÜ majandusnäitajad.

2020.aasta bilansimaht vähenes, võrreldes 2019.aastaga, 13,6 % võrra.

Omakapital vähenes 16,5 % ja käibevara 13,6 %; müügitulu vähenes 43,6 % võrra. 2020.aasta lõpetati 12 141 euro suuruse kahjumiga.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid sellegipoolest veel väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 20,9 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 16,6.

Personal

Töötajate keskmine arv 2020.aastal oli 1, juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2020.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevaste korrashoiutegevustega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	146 604	179 670	2
Nõuded ja ettemaksed	37 871	33 729	3
Kokku käibevarad	184 475	213 399	
Kokku varad	184 475	213 399	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 821	8 307	5
Kokku lühiajalised kohustised	8 821	8 307	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 154	18 894	5
Kokku pikaajalised kohustised	20 154	18 894	
Kokku kohustised	28 975	27 201	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 149	150 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 122	31 524	
Kokku omakapital	155 500	186 198	
Kokku kohustised ja omakapital	184 475	213 399	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	86 769	153 767	8
Muud äritulud	276	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 354	-18 415	9
Mitmesugused tegevuskulud	-45 759	-73 089	10
Tööjõukulud	-42 860	-30 733	11
Muud ärikulud	-1 213	12	
Ärikasum (kahjum)	-12 141	31 542	
Muud finantstulud ja -kulud	19	-18	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 122	31 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 122	31 524	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2020. 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 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.

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 2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Kokku raha	146 604	179 670

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 518	33 518
Ettemaksed	211	211
Tulevaste perioodide kulud	211	211
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 729	33 729

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	785	1 270
Üksikisiku tulumaks	953	820
Sotsiaalmaks	862	633
Kohustuslik kogumispension	52	38
Töötuskindlustusmaksed	63	46
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 715	2 807

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 400	2 400	
Võlad töövõtjatele	2 140	2 140	
Maksuvõlad	2 807	2 807	
Saadud ettemaksed	19 854	960	18 894
Muud saadud ettemaksed	19 854	960	18 894
Kokku võlad ja ettemaksed	27 201	8 307	18 894

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Puhkusetasude kohustis	2 915	2 140
Kokku võlad töövõtjatele	2 915	2 140

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 769	153 767
Kokku müügitulu	86 769	153 767
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	86 769	153 767
Kokku müügitulu	86 769	153 767

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	7 672	10 651
Elektrienergia	3 782	6 100
Soojusenergia	3 890	4 551
Prügivedu	951	1 651
Vesi ja kanalisatsioon	731	1 079
Muud	0	5 034
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 354	18 415

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	27 000	27 000
Mitmesugused bürookulud	70	318
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Remondikulud	2 347	33 149
Koristusteenus	5 435	5 094
Muud	6 754	3 375
Kokku mitmesugused tegevuskulud	45 759	73 089

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	32 229	22 972
Sotsiaalmaksud	10 631	7 761
Kokku tööjõukulud	42 860	30 733
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Tasutud intressid	0	-36
Pangaintressid, saadud	19	18
Kokku muud finantstulud ja -kulud	19	-18

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	31 454	21 634
Rendid	27 000	27 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2021

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	16.06.2021
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	18.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 122
Kokku	151 027
Katmine	
Dividendideks	-18 750
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 027
Kokku	132 277

2020 aasta kahjum summas 12122 eurot katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt. Maksta osanikele dividendide 18750 eurot (bruto).

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 122
Kokku	151 027
Katmine	
Dividendideks	-18 750
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 027
Kokku	132 277

2020 aasta kahjum summas 12122 eurot katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt. Maksta osanikele dividendide 18750 eurot (bruto).

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	86769	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Jõers	37104190272	Eesti	426 EUR (Lihtomand)
Peeter Jõers	36204110348	Nõmme linnaosa, 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