

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 2018.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine.

Majandusanalüüs

2018.aasta bilansimaht suurenes võrreldes 2017.aastaga 2,2 % võrra.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 16,8 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 13,6.

Omakapital suurenes 0,4 % ja käibevara 2,2 %; müügitulu vähenes 8,9 % võrra. 2018.aasta lõpetati 19365 euro suuruse kasumiga.

Personal

Töötajate keskmine arv 2018.aastal oli 1, juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2019.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevase korrashoiutegevusega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	165 755	163 892	2
Nõuded ja ettemaksed	38 814	36 252	3
Kokku käibevarad	204 569	200 144	
Kokku varad	204 569	200 144	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 189	8 379	5
Kokku lühiajalised kohustised	12 189	8 379	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 394	19 394	5
Kokku pikaajalised kohustised	19 394	19 394	
Kokku kohustised	31 583	27 773	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	149 148	126 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 365	41 525	
Kokku omakapital	172 986	172 371	
Kokku kohustised ja omakapital	204 569	200 144	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	135 878	149 189	8
Muud äritulud	0	480	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 072	-11 342	9
Mitmesugused tegevuskulud	-69 839	-64 350	10
Tööjõukulud	-30 668	-30 680	11
Muud ärikulud	0	-574	
Ärikasum (kahjum)	19 299	42 723	
Muud finantstulud ja -kulud	66	-1 198	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 365	41 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 365	41 525	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2018. 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 2018 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku raha	165 755	163 892

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 807	38 807
Ostjatelt laekumata arved	38 807	38 807
Ettemaksed	7	7
Tulevaste perioodide kulud	7	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 814	38 814
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	36 252	36 252
Ostjatelt laekumata arved	36 252	36 252
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 252	36 252

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 963		1 724
Üksikisiku tulumaks	820		786
Sotsiaalmaks	633		633
Kohustuslik kogumispension	38		38
Töötuskindlustusmaksed	46		46
Ettemaksukonto jääk		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 500	0	3 227

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 092	3 092	
Võlad töövõtjatele	2 131	2 131	
Maksuvõlad	3 500	3 500	
Saadud ettemaksed	22 860	3 466	19 394
Muud saadud ettemaksed	22 860	3 466	19 394
Kokku võlad ja ettemaksed	31 583	12 189	19 394

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 353	2 353	
Võlad töövõtjatele	2 175	2 175	
Maksuvõlad	3 227	3 227	
Muud võlad	0	0	
Saadud ettemaksed	20 018	624	19 394
Muud saadud ettemaksed	20 018	624	19 394
Kokku võlad ja ettemaksed	27 773	8 379	19 394

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Puhkusetasude kohustis	2 131	2 175
Kokku võlad töövõtjatele	2 131	2 175

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	3
Igal osanikul on üks osa võrdse või erineva täiskordse nimiväärtusega.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	135 878	149 189
Kokku müügitulu	135 878	149 189
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	135 878	149 189
Kokku müügitulu	135 878	149 189

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	11 332	7 458
Elektrienergia	6 743	5 971
Soojusenergia	4 589	1 487
Prügivedu	1 533	1 311
Vesi ja kanalisatsioon	917	945
Muud	2 290	1 628
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 072	11 342

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	27 000	27 000
Mitmesugused bürookulud	416	583
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 769	4 153
Remondikulud	31 897	20 287
Koristus	4 636	3 786
Muud	3 121	8 541
Kokku mitmesugused tegevuskulud	69 839	64 350

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	22 920	23 085
Sotsiaalmaksud	7 757	7 595
Kokku tööjõukulud	30 677	30 680
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulud, pank	51	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 208
Intressikulud	0	-3
Intressitulud	15	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	66	-1 198

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	21 145	0
Rent	27 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2018

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	04.06.2019
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	08.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	149 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 365
Kokku	168 513
Jaotamine	
Dividendideks	18 750
Kokku	18 750

18750 eurot (bruto) maksta osanikele dividendideks. Järelejäänud kasum suunata äritegevusse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	149 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 365
Kokku	168 513
Jaotamine	
Dividendideks	18 750
Kokku	18 750

18750 eurot (bruto) maksta osanikele dividendideks. Järelejäänud kasum suunata äritegevusse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135878	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Jõers	36204110348	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 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