

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänavatalu 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 2017.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine.

Majandusanalüüs

2017.aasta bilansimaht suurenes võrreldes 2016.aastaga 26,2 % võrra.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 23,9 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 19,6.

Omakapital suurenes 31,7 % ja käibevara 26,2 %; müügitulu suurenes 17,1 % võrra. 2017.aasta lõpetati 41 525 euro suuruse kasumiga.

OÜ AJJ Kinnisvara osanikele dividende ei makstud ja eelnevate perioodide kasum on investeeritud äritegevusse.

Personal

Töötajate keskmine arv 2017.aastal oli 1, juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2018.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevase korrashoiutegevusega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	163 892	112 743	2
Nõuded ja ettemaksed	36 252	45 894	3
Kokku käibevarad	200 144	158 637	
Kokku varad	200 144	158 637	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 379	19 771	5
Kokku lühiajalised kohustised	8 379	19 771	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 394	8 020	5
Kokku pikaajalised kohustised	19 394	8 020	
Kokku kohustised	27 773	27 791	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	126 373	154 243	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 525	-27 870	
Kokku omakapital	172 371	130 846	
Kokku kohustised ja omakapital	200 144	158 637	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	149 189	127 390	8
Muud äritulud	480	230	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 342	-16 386	9
Mitmesugused tegevuskulud	-64 350	-102 905	10
Tööjõukulud	-30 680	-33 616	11
Muud ärikulud	-574	-4 361	
Ärikasum (kahjum)	42 723	-29 648	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 198	1 778	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 525	-27 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 525	-27 870	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2017. 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 Toimikonna 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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

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 3 196 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 ilmnunud 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 kulum.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3196 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2017 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	163 892	112 743

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 708	44 708
Ostjatelt laekumata arved	44 708	44 708
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 184	1 184
Ettemaksed	2	2
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 894	45 894

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 724		2 207
Üksikisiku tulumaks		786		786
Sotsiaalmaks		633		633
Kohustuslik kogumispension		38		38
Töötuskindlustusmaksed		46		46
Ettemaksukonto jääk	0		1 184	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 227	1 184	3 710

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 266	2 266	
Võlad töövõtjatele	2 140	2 140	
Maksuvõlad	3 710	3 710	
Muud võlad	3	3	0
Muud viitvõlad	3	3	0
Saadud ettemaksed	19 672	11 652	8 020
Muud saadud ettemaksed	19 672	11 652	8 020
Kokku võlad ja ettemaksed	27 791	19 771	8 020

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Puhkusetasude kohustis	2 175	2 140
Kokku võlad töövõtjatele	2 175	2 140

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	149 189	127 390
Kokku müügitulu	149 189	127 390
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	149 189	127 390
Kokku müügitulu	149 189	127 390

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	7 458	12 082
Elektrienergia	5 971	7 330
Soojusenergia	1 487	4 752
Prügivedu	1 311	1 110
Vesi ja kanalisatsioon	945	1 398
Muud	1 628	1 796
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 342	16 386

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	27 000	26 354
Mitmesugused bürookulud	583	1 769
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Remondikulud	20 287	61 873
Koristus	3 786	3 996
Muud	8 541	4 760
Kokku mitmesugused tegevuskulud	64 350	102 905

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	23 085	25 191
Sotsiaalmaksud	7 595	8 425
Kokku tööjõukulud	30 680	33 616
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	13	357
Muud finantstulud ja -kulud	-1 208	1 414
Intressikulud	-3	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 198	1 778

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	0	8 785
Rent	0	8 785

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2018

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	04.05.2018
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	08.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	126 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 525
Kokku	167 898
Jaotamine	
Dividendideks	18 750
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149 148
Kokku	167 898

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

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	126 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 525
Kokku	167 898
Jaotamine	
Dividendideks	18 750
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149 148
Kokku	167 898

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	149189	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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