

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2016.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine.

Üüripindade keskmine täituvus oli 87,9 %. Võrreldes 2015.aastaga vähenes täituvus 6,9 %.

Majandusanalüüs

2016.aasta bilansimaht vähenes võrreldes 2015.aastaga 16,1 % võrra.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 8,02 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 5,7.

Omakapital vähenes 21,3 % ja käibevara 16,1 %; müügitulu vähenes 3,1 % võrra. 2016.aasta lõpetati 27 870 euro suuruse kahjumiga.

OÜ AJJ Kinnisvara osanikele maksti dividende kokku 7500 eurot (netosummas 6000 eurot) ja ülejäänud kasum suunati äritegevusse.

Personal

Töötajate keskmine arv 2016.aastal oli 1 ja palgakulu kokku 25 191 eurot aastas. Palgakulu vähenes 5,2 %. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2017.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevase korrashoiutegevusega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	112 743	138 110	2
Nõuded ja ettemaksed	45 894	50 893	3
Kokku käibevarad	158 637	189 003	
Kokku varad	158 637	189 003	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 771	16 327	5
Kokku lühiajalised kohustised	19 771	16 327	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 020	6 460	4,5,6
Kokku pikaajalised kohustised	8 020	6 460	
Kokku kohustised	27 791	22 787	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	154 243	132 018	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 870	29 725	
Kokku omakapital	130 846	166 216	
Kokku kohustised ja omakapital	158 637	189 003	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	127 390	131 435	8
Muud äritulud	230	528	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 386	-15 800	9
Mitmesugused tegevuskulud	-102 905	-55 248	10
Tööjõukulud	-33 616	-35 530	11
Muud ärikulud	-4 361	0	
Ärikasum (kahjum)	-29 648	25 385	
Muud finantstulud ja -kulud	1 778	4 340	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-27 870	29 725	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 870	29 725	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2016. 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 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 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on OÜ AJJ Kinnisvara moodustanud reservkapitali 1 917 eurot.

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 2016 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	112 743	138 110

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	50 865	50 865
Ostjatelt laekumata arved	50 865	50 865
Muud nõuded	28	28
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 893	50 893

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		2 207	187
Üksikisiku tulumaks		786	784
Sotsiaalmaks		633	727
Kohustuslik kogumispension		38	38
Töötuskindlustusmaksed		46	48
Ettemaksukonto jääk	1 184		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 184	3 710	1 784

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	9 708	9 708	
Võlad töövõtjatele	1 876	1 876	
Maksuvõlad	1 784	1 784	
Muud võlad	3	3	
Saadud ettemaksed	9 416	2 956	6 460
Kokku võlad ja ettemaksed	22 787	16 327	6 460

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusetasude kohustis	2 140	1 876
Kokku võlad töövõtjatele	2 140	1 876

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	127 390	131 435
Kokku müügitulu	127 390	131 435
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	127 390	131 435
Kokku müügitulu	127 390	131 435

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	12 082	11 645
Elektrienergia	7 330	6 662
Soojusenergia	4 752	4 983
Prügivedu	1 110	1 996
Vesi ja kanalisatsioon	1 398	1 184
Muud	1 796	975
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 386	15 800

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	26 354	25 063
Mitmesugused bürookulud	1 769	1 293
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Remondikulud	61 873	18 122
Koristus	3 996	3 734
Muud	4 760	2 883
Kokku mitmesugused tegevuskulud	102 905	55 248

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	25 191	26 562
Sotsiaalmaksud	8 425	8 968
Kokku tööjõukulud	33 616	35 530
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud	357	12
Muud finantstulud ja -kulud	1 414	4 328
Intressikulud	7	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 778	4 340

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	8 785	8 354
Rent	8 785	8 354

OÜ AJJ Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke. OÜ AJJ Kinnisvara on hoone Pikk 7 omanike käest, kelleks on Jaan Jõers, Ann Jõers ja Juhan Jõers, rendile võtnud ning maksab omanikele igakuist renti. Üheks renti saavaks omanikuks on juhatuse liige Jaan Jõers. 2015 aastal maksti talle renti kokku summas 8785 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2017

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	12.05.2017
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	15.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	154 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 870
Kokku	126 373

2016.aasta kahjum summas 27 870 eurot katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	154 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 870
Kokku	126 373

2016.aasta kahjum summas 27 870 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	127390	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Jõers	33512050225	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	852 EUR (Lihtomand)
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