

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänavatalu nimi, Pikk 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10123

telefon: +372 631 3525, +372 508 3225

e-posti aadress: ajj.kinnisvara@outlook.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2015.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine. Üüripindade keskmine täituvus oli 94,4 %. Võrreldes 2014.aastaga vähenes täituvus 1,9 %.

Majandusanalüüs

2015.a. bilansimaht suurenes võrreldes 2014.aastaga 24,8 % võrra.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 11,6 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 8,46.

Omakapital suurenes 21,8 % ja käibevara 24,8 %; müügitulu vähenes 5 % võrra. 2015.aasta lõpetati kasumiga.

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

Personal

Töötajate keskmine arv 2015.aastal oli 1 ja palgakulu kokku 25 562 eurot aastas. Palgakulu suurenes 8,7 %. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2016.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevase korrashoiutegevusega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	138 110	88 795	2
Nõuded ja ettemaksed	50 893	62 619	3
Kokku käibevara	189 003	151 414	
Kokku varad	189 003	151 414	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	16 327	9 963	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustused	16 327	9 963	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 460	4 960	6
Kokku pikaajalised kohustused	6 460	4 960	
Kokku kohustused	22 787	14 923	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 018	86 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 725	45 974	
Kokku omakapital	166 216	136 491	
Kokku kohustused ja omakapital	189 003	151 414	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	131 435	138 304	9
Muud äritulud	528	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 800	-23 123	10
Mitmesugused tegevuskulud	-55 248	-36 339	11
Tööjõukulud	-35 530	-32 725	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-149	
Kokku ärikasum (-kahjum)	25 385	45 968	
Muud finantstulud ja -kulud	4 340	6	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 725	45 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 725	45 974	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	25 385	45 968	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	149	
Kokku korrigeerimised	0	149	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 726	-4 566	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 864	253	4,6,7
Muud rahavood äritegevusest	4 340	6	13
Kokku rahavood äritegevusest	49 315	41 810	
Kokku rahavood	49 315	41 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 795	46 985	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	49 315	41 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 110	88 795	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	1 917	86 044	90 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)			45 974	45 974
31.12.2014	2 556	1 917	132 018	136 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)			29 725	29 725
31.12.2015	2 556	1 917	161 743	166 216

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2015. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3196 eur.

Finantskohustused

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 2015 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	138 110	88 795

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	62 619	62 619
Ostjatelt laekumata arved	62 619	62 619
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 619	62 619

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	187	1 848
Üksikisiku tulumaks	784	825
Sotsiaalmaks	727	727
Kohustuslik kogumispension	38	38
Töötuskindlustusmaksed	48	61
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 784	3 499

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	31 517	31 517
Akumuleeritud kulum	-31 368	-31 368
Jääkmaksumus	149	149
Amortisatsioonikulu	-149	-149
31.12.2014		
Soetusmaksumus	31 517	31 517
Akumuleeritud kulum	-31 517	-31 517
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 096	3 096	
Võlad töövõtjatele	1 849	1 849	
Maksuvõlad	3 499	3 499	
Muud võlad	3	3	
Muud viitvõlad	3	3	
Saadud ettemaksed	6 476	1 516	4 960
Kokku võlad ja ettemaksed	14 923	9 963	4 960

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Puhkusetasude kohustus	1 876	1 849
Kokku võlad töövõtjatele	1 876	1 849

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	131 435	138 304
Kokku müügitulu	131 435	138 304
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	131 435	138 304
Kokku müügitulu	131 435	138 304

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Energia	11 645	13 739
Elektrienergia	6 662	8 120
Soojusenergia	4 983	5 619
Prügivedu	1 996	3 037
Vesi ja kanalisatsioon	1 184	1 305
Muud	975	5 042
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	15 800	23 123

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	25 063	24 304
Mitmesugused bürookulud	1 293	389
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Autokompensatsioon	0	960
Remondikulud	18 122	2 367
Koristus	3 734	3 794
Muud	2 883	372
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55 248	36 339

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	26 562	24 443
Sotsiaalmaksud	8 968	8 038
Kokku tööjõukulud	35 530	32 481
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	12	0
Muud finantstulud ja -kulud	4 328	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	4 340	6

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	8 354	8 101
Rent	8 354	8 101

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 8354 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2016

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	10.05.2016
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	14.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 725
Kokku	161 743
Jaotamine	
Dividendideks	7 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154 243
Kokku	161 743

7500 eurot (bruto) maksta osanikele dividendideks (igale osanikule netosummas 2000 eurot). Ülejäänud kasum suunata äritegevusse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 725
Kokku	161 743
Jaotamine	
Dividendideks	7 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154 243
Kokku	161 743

7500 eurot (bruto) maksta osanikele dividendideks (igale osanikule netosummas 2000 eurot). Ülejäänud kasum suunata äritegevusse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131435	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
Ann Jõers	44008140238		852 EUR
Juhan Jõers	34303280277		852 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313525
Mobiiltelefon	+372 5083225
E-posti aadress	ajj@hot.ee