

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänavatalu nimi, Pikk 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10123

telefon: +372 6313525, +372 5083225

e-posti aadress: ajj@hot.ee

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 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2014.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine. Üüripindade keskmine täituvus oli 96,2 %. Võrreldes 2013.aastaga suurenes täituvus 3,5 %.

Majandusanalüüs

2014.a. bilansimaht suurenes võrreldes 2013.aastaga 43,3 % võrra.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 15,2 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 8,91.

Omakapital suurenes 50,8 %, käibevara 43,5 % ja müügitulu 3,1 % võrra. 2014.aasta lõpetati kasumiga.

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

Personal

Töötajate keskmine arv 2014.aastal oli 1 ja palgakulu kokku 24 443 eurot aastas. Palgakulu vähenes 18,8 %.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2015.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevase korrashoiutegevusega, ruumide üürile andmise ning hoone renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	88 795	46 985	2
Nõuded ja ettemaksed	62 619	58 516	3
Kokku käibevara	151 414	105 501	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	0	149	5
Kokku põhivara	0	149	
Kokku varad	151 414	105 650	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	9 963	10 099	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustused	9 963	10 099	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 960	5 034	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 960	5 034	
Kokku kohustused	14 923	15 133	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 044	55 849	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 974	30 195	
Kokku omakapital	136 491	90 517	
Kokku kohustused ja omakapital	151 414	105 650	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	138 304	134 182	9
Muud äritulud	0	402	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 123	-17 447	11
Mitmesugused tegevuskulud	-36 339	-45 777	12
Tööjõukulud	-32 725	-40 288	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-149	-882	
Kokku ärikasum (-kahjum)	45 968	30 190	
Muud finantstulud ja -kulud	6	5	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	45 974	30 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 974	30 195	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	45 968	30 190	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	149	882	
Kokku korrigeerimised	149	882	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 566	-8 743	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	253	1 791	4,6,7
Muud rahavood äritegevusest	6	5	14
Kokku rahavood äritegevusest	41 810	24 125	
Kokku rahavood	41 810	24 125	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 985	22 860	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 810	24 125	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	88 795	46 985	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	1 917	55 849	60 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)			30 195	30 195
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2014. 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. 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 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 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 21/79 (alates 01.01.2015 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 2014 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	88 795	46 985

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	62 619	62 619	
Ostjatelt laekumata arved	62 619	62 619	
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 619	62 619	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	58 516	58 516	
Ostjatelt laekumata arved	58 516	58 516	
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 516	58 516	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 848	1 799
Üksikisiku tulumaks	825	1 219
Sotsiaalmaks	727	1 434
Kohustuslik kogumispension	38	75
Töötuskindlustusmaksed	61	118
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 499	4 645

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	31 517	31 517
Akumuleeritud kulum	-30 486	-30 486
Jääkmaksumus	1 031	1 031
Amortisatsioonikulu	-882	-882
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)

	31.12.2014	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
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 027	3 027	
Võlad töövõtjatele	1 629	1 629	
Maksuvõlad	4 645	4 645	
Saadud ettemaksed	5 832	798	5 034
Kokku võlad ja ettemaksed	15 133	10 099	5 034

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Puhkusetasude kohustus	1 849	1 629
Kokku võlad töövõtjatele	1 849	1 629

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	138 304	134 182
Kokku müügitulu	138 304	134 182
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	138 304	134 182
Kokku müügitulu	138 304	134 182

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
tagatisraha		402
Kokku muud äritulud		402

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2014	2013
Energia	13 739	14 240
Elektrienergia	8 120	8 881
Soojusenergia	5 619	5 359
Prügivedu	3 037	2 096
Vesi ja kanalisatsioon	1 305	1 111
Muud	5 042	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23 123	17 447

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	24 304	19 849
Mitmesugused bürookulud	389	341
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Autokompensatsioon	960	1 408
Remondikulud	2 367	11 868
Koristus	3 794	3 632
Muud	372	4 526
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 339	45 777

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	24 443	30 119
Sotsiaalmaksud	8 038	10 169
Kokku tööjõukulud	32 481	40 288
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	0	4
Muud finantstulud ja -kulud	6	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6	5

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	8 101	6 617
Rent	8 101	6 617

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. 2014 aastal maksti talle renti kokku summas 8 101 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2015

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	08.05.2015
JAAN JÕERS	Juhatuse liige	08.05.2015
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	08.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 974
Kokku	132 018

Kasum suunata äritegevusse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 974
Kokku	132 018

Kasum suunata äritegevusse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	138304	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Jõers	33512050225	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