

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osäühing AJJ KINNISVARA

registrikood: 10430842

tänava/talu nimi, Pikk 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2013.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine. Üüripindade keskmine täituvus oli 92,88 %. Võrreldes 2012.aastaga suurenes täituvus 42,15 %.

Majandusanalüüs

2013.a. bilansimaht suurenes võrreldes 2012.aastaga 43,4 % võrra.

Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 10,05 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 4,47.

Omakapital suurenes 49,4 %, käibevara 42,3 % ja müügitulu 37,8 % võrra. 2013.aasta lõpetati kasumiga.

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

Personal

Töötajate keskmine arv 2013.aastal oli 1 ja palgakulu kokku 30 119 eurot aastas. Palgakulu suurenes 36,08 %. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikukavad

2013.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevase korrashoiutegevusega, ruumide üürile andmise ning renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	46 985	22 860	12 466	2
Nõuded ja ettemaksed	58 516	49 773	43 355	3
Kokku käibevara	105 501	72 633	55 821	
Põhivara				
Materiaalne põhivara	149	1 032	1 914	5
Kokku põhivara	149	1 032	1 914	
Kokku varad	105 650	73 665	57 735	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	10 099	10 717	7 912	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustused	10 099	10 717	7 912	
Pikaajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	5 034	2 626	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	5 034	2 626	0	
Kokku kohustused	15 133	13 343	7 912	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	2 595	8
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 849	45 311	41 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 195	10 538	3 669	
Kokku omakapital	90 517	60 322	49 823	
Kokku kohustused ja omakapital	105 650	73 665	57 735	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	134 182	97 356	9
Muud äritulud	402	784	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 447	-15 166	11
Mitmesugused tegevuskulud	-45 777	-41 967	12
Tööjõukulud	-40 288	-29 641	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-882	-882	
Kokku ärikasum (-kahjum)	30 190	10 484	
Muud finantstulud ja -kulud	5	54	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 195	10 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 195	10 538	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	30 190	10 484	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	882	882	5
Kokku korrigeerimised	882	882	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 743	-6 418	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 791	5 392	4,6,7
Muud rahavood äritegevusest	5	54	14
Kokku rahavood äritegevusest	24 125	10 394	
Kokku rahavood	24 125	10 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 860	12 466	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 125	10 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 985	22 860	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 595	1 917	45 311	49 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 538	10 538
Muud muutused omakapitalis	-39			-39
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2013. 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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitis	20

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 intressimäära. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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 2012 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	46 985	22 860

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	49 773	49 773	
Ostjatelt laekumata arved	49 773	49 773	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 773	49 773	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 799	1 093
Üksikisiku tulumaks	1 219	820
Sotsiaalmaks	1 434	1 046
Kohustuslik kogumispension	75	58
Töötuskindlustusmaksed	118	125
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 645	3 142

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Kokku
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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 085	5 085		
Võlad töövõtjatele	1 417	1 417		
Maksuvõlad	3 142	3 142		
Saadud ettemaksed	3 699	1 073	2 626	
Muud saadud ettemaksed	3 699	1 073	2 626	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 343	10 717	2 626	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Puhkusetasude kohustus	1 629	1 417
Kokku võlad töövõtjatele	1 629	1 417

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	134 182	97 356
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	134 182	97 356
Kokku müügitulu	134 182	97 356
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	134 182	97 356
Kokku müügitulu	134 182	97 356

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
tagatisraha	402	784
Kokku muud äritulud	402	784

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	14 240	12 256
Elektrienergia	8 881	6 484
Soojusenergia	5 359	5 772
Prügivedu	2 096	2 066
Vesi ja kanalisatsioon	1 111	844
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 447	15 166

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	19 849	14 230
Mitmesugused bürookulud	341	474
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	4 153
Autokompensatsioon	1 408	1 406
Remondikulud	11 868	10 615
Koristus	3 632	3 039
Muud	4 526	8 050
Kokku mitmesugused tegevuskulud	45 777	41 967

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	30 119	22 134
Sotsiaalmaksud	10 169	7 507
Kokku tööjõukulud	40 288	29 641
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	4	15
Muud finantstulud ja -kulud	1	39
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	54

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	6 617	4 660
Rent	6 617	4 660

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 kõnealuse hoone ning maksab omanikele igakuist renti. Üheks renti saavaks omanikuks on juhatuse liige Jaan Jõers. 2013 aastal maksti talle renti kokku summas 6 617 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2014

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	19.05.2014
JAAN JÕERS	Juhatuse liige	20.05.2014
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	20.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 195
Kokku	86 044

2013.a. kasum suunata äritegevusse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 195
Kokku	86 044

2013.a. kasum suunata äritegevusse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	134182	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Jõers	33512050225	Vormsi tn 10-6, 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