

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2012.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine. Üüripindade keskmine täituvus oli 65,34 %. Võrreldes 2011.aastaga suurenes täituvus 5,81 %.

MAJANDUSANALÜÜS

2012.a. bilansimaht suurenes võrreldes 2011.aastaga 27,6 % võrra. Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 6,78 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 2,13. Omakapital suurenes 21,1 %, käibevara 30,1 % ja müügitulu 18,5 % võrra. 2012.aasta lõpetati kasumiga.

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

PERSONAL

Töötajate keskmine arv 2012.aastal oli 1 ja palgakulu kokku 22 134 eurot aastas. Palgakulu suurenes 20,27 %. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

TULEVIKUKAVAD

2013.aastal jätkatakse Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 igapäevase haldus-ja hooldustegevusega, ruumide üürile andmise ning renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	22 860	12 466	1 500	2
Nõuded ja ettemaksed	49 773	43 355	48 280	3
Kokku käibevara	72 633	55 821	49 780	
Põhivara				
Materiaalne põhivara	1 032	1 914	2 796	5
Kokku põhivara	1 032	1 914	2 796	
Kokku varad	73 665	57 735	52 576	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	10 717	7 912	6 422	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustused	10 717	7 912	6 422	
Pikaajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	2 626	0		6
Kokku pikaajalised kohustused	2 626	0		
Kokku kohustused	13 343	7 912	6 422	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 595	2 595	8
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 311	41 642	50 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 538	3 669	-9 264	
Kokku omakapital	60 322	49 823	46 154	
Kokku kohustused ja omakapital	73 665	57 735	52 576	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	97 356	82 176	9
Muud äritulud	784	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 166	-13 371	11
Mitmesugused tegevuskulud	-41 967	-39 896	12
Tööjõukulud	-29 641	-24 734	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-882	-882	
Ärikasum (kahjum)	10 484	3 293	
Finantstulud ja -kulud	54	376	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 538	3 669	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 538	3 669	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 484	3 293	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	882	882	5
Kokku korrigeerimised	882	882	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 418	4 925	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 392	1 490	4,6,7
Muud rahavood äritegevusest	54	376	14
Kokku rahavood äritegevusest	10 394	10 966	
Kokku rahavood	10 394	10 966	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 466	1 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 394	10 966	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 860	12 466	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 595	1 917	41 642	46 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 669	3 669
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2012. 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 kulum.

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.

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 kaasned 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

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

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 ilmned 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	0	75
Arvelduskontod	22 860	12 391
Kokku raha	22 860	12 466

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	49 773	49 773		
Ostjatelt laekumata arved	49 773	49 773		
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 773	49 773		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 355	43 355		
Ostjatelt laekumata arved	43 355	43 355		
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 355	43 355		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 093	1 129
Üksikisiku tulumaks	820	528
Sotsiaalmaks	1 046	563
Kohustuslik kogumispension	58	28
Töötuskindlustusmaksed	125	60
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 142	2 308

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	31 517	31 517
Akumuleeritud kulum	-28 721	-28 721
Jääkmaksumus	2 796	2 796
Amortisatsioonikulu	-882	-882
31.12.2011		
Soetusmaksumus	31 517	31 517
Akumuleeritud kulum	-29 603	-29 603
Jääkmaksumus	1 914	1 914
Amortisatsioonikulu	-882	-882
31.12.2012		
Soetusmaksumus	31 517	31 517
Akumuleeritud kulum	-30 485	-30 485
Jääkmaksumus	1 032	1 032

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 277	2 277		
Võlad töövõtjatele	1 433	1 433		
Maksuvõlad	2 308	2 308		
Saadud ettemaksed	1 894	1 894		
Muud saadud ettemaksed	1 894			
Kokku võlad ja ettemaksed	7 912	7 912		

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Puhkusetasude kohustus	1 417	1 433
Kokku võlad töövõtjatele	1 417	1 433

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 595
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	97 356	82 176
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	97 356	82 176
Kokku müügitulu	97 356	82 176
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	97 356	82 176
Kokku müügitulu	97 356	82 176

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012
tagatisraha	784
Kokku muud äritulud	784

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Energia	12 256	9 977
Elektrienergia	6 484	5 674
Soojusenergia	5 772	4 303
Prügivedu	2 066	2 551
Vesi ja kanalisatsioon	844	843
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	15 166	13 371

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	14 230	14 230
Mitmesugused bürookulud	474	1 143
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 153	2 492
Autokompensatsioon	1 406	1 406
Remondikulud	10 615	6 551
Koristus	3 039	3 290
Muud	8 050	10 784
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 967	39 896

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	22 134	18 403
Sotsiaalmaksud	7 507	6 331
Kokku tööjõukulud	29 641	24 734
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	3

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	15	9
Muud finantstulud ja -kulud	39	367
Kokku finantstulud ja -kulud	54	376

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	4 660	4 660
Rent	4 660	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. 2012 aastal maksti talle renti kokku summas 4 660 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2013

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	07.05.2013
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	16.05.2013
JAAN JÕERS	Juhatuse liige	22.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 538
Kokku	55 849
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	55 849

2012.a. kasum suunata äritegevusse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 538
Kokku	55 849
Jaotamine	
Kokku	55 849

2012.a. kasum suunata äritegevusse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	97356	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Juhan Jõers	34303280277		852 EUR
Jaan Jõers	33512050225		852 EUR
Ann Jõers	44008140238		852 EUR

Sidevahendid

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