

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevus 2011.aastal oli Tallinnas asuva hoone Pikk tn.7 haldamine, hooldamine, üürile andmine ja renoveerimine. Üüripindade keskmine täituvus oli 61,8 %. Võrreldes 2010.aastaga suurenes täituvus 11,5 %.

MAJANDUSANALÜÜS

2011.a. bilansimaht suurenes võrreldes 2010.aastaga 9,81 % võrra. Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel - maksevõime tase (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 7,06 ja rahaliste vahendite tase (raha ja selle ekvivalendid/lühiajalised kohustused) 1,58. Omakapital suurenes 7,95 %, käibevara 12,14 % ja müügitulu 7,67 % võrra. 2011.aasta lõpetati kasumiga.

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

PERSONAL

Töötajate keskmine arv 2011.aastal oli 3 ja palgakulu kokku 18 403 eurot aastas. Palgakulu vähenes 14,47 %. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

TULEVIKUKAVAD

2012.aastal jätkatakse igapäevase haldus-ja hooldustegevusega, ruumide üürile andmise ning renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 466	1 500	2
Nõuded ja ettemaksed	43 355	48 280	3
Kokku käibevara	55 821	49 780	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 914	2 796	5
Kokku põhivara	1 914	2 796	
Kokku varad	57 735	52 576	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 912	6 422	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustused	7 912	6 422	
Kokku kohustused	7 912	6 422	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 595	2 595	8
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 642	50 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 669	-9 264	
Kokku omakapital	49 823	46 154	
Kokku kohustused ja omakapital	57 735	52 576	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	82 176	76 325	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 371	-14 971	10
Mitmesugused tegevuskulud	-39 896	-40 757	11
Tööjõukulud	-24 734	-28 987	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-882	-882	
Ärikasum (kahjum)	3 293	-9 272	
Finantstulud ja -kulud	376	8	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 669	-9 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 669	-9 264	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 293	-9 272	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	882	882	5
Kokku korrigeerimised	882	882	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 925	-5 005	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 490	-4 526	4,6,7
Muud rahavood äritegevusest	376	8	
Kokku rahavood äritegevusest	10 966	-17 913	
Kokku rahavood	10 966	-17 913	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 500	19 413	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 966	-17 913	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 466	1 500	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 595	1 917	50 906	55 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 264	-9 264
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AJJ Kinnisvara 2011. 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
Ehitised	20 aastat

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 kaasnedä 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 ilmnasid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	75	0
Arvelduskontod	12 391	1 500
Kokku raha	12 466	1 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	43 355	48 280
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 355	48 280

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 129		274
Üksikisiku tulumaks	528		638
Sotsiaalmaks	563		745
Kohustuslik kogumispension	28		39
Töötuskindlustusmaksed	60		83
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 308	0	1 779

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	31 517	31 517
Akumuleeritud kulum	-27 839	-27 839
Jääkmaksumus	3 678	3 678
Amortisatsioonikulu	-882	-882
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		
Jääkmaksumus	1 914	1 914

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	2 277	2 826
Võlad töövõtjatele	1 433	1 434
Maksuvõlad	2 308	1 779
Saadud ettemaksed	1 894	383
Kokku võlad ja ettemaksed	7 912	6 422

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Puhkusetasude kohustus	1 433	1 434
Kokku võlad töövõtjatele	1 433	1 434

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 595	2 595
Osade arv (tk)	406	406

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	82 176	76 325
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	82 176	76 325
Kokku müügitulu	82 176	76 325
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu (Klassifikaator nr.68201)	82 176	76 325
Kokku müügitulu	82 176	76 325

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Energia	9 977	11 183
Elektrienergia	5 674	6 298
Soojusenergia	4 303	4 885
Prügivedu	2 551	2 854
Vesi ja kanalisatsioon	843	934
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 371	14 971

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	14 230	14 220
Mitmesugused bürookulud	1 143	3 700
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 492	2 492
Autokompensatsioon	1 406	1 406
Remondikulud	6 551	13 991
Koristus	3 290	3 982
Muud	10 784	966
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 896	40 757

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	18 403	21 516
Sotsiaalmaksud	6 331	7 471
Kokku tööjõukulud	24 734	28 987
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	9	8
Muud finantstulud ja -kulud	367	0
Kokku finantstulud ja -kulud	376	8

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
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. 2011 aastal maksti talle renti kokku summas 4 660 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing AJJ KINNISVARA (registrikood: 10430842) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÕERS	Juhatuse liige	09.05.2012
JAAN JÕERS	Juhatuse liige	10.05.2012
PEETER JÕERS	Juhatuse liige	18.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 669
Kokku	45 311
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 311
Kokku	45 311

2011.a. kasum suunata äritegevusse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	82176	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ann Jõers	44008140238	Eesti	863 EUR
Jaan Jõers	33512050225	Eesti	869 EUR
Juhan Jõers	34303280277	Eesti	863 EUR

Sidevahendid

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