

25.03.2004

Anne MAZURENKO *apl*

OÜ AJJ KINNISVARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2003

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2003

Äriregistri kood: 10430842

Aadress: Pikk 7, Tallinn, 10123

Telefon: 6 313 525

Põhitegevusala: kinnisvara haldamine, kinnisvara ost ja müük

Tegevjuht: Peeter Jõers

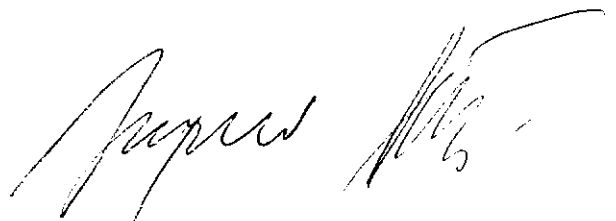
Audiitorkontroll: Iivi Maspanov

OÜ AJJ Kinnisvara

REGISTRIKONTROLLI TULEMUSTE KOKKUVÕTE

SISUKORD

Juhatuse deklaratsioon	3
Tegevusaruanne	4
Majandusaasta kasumijaotamise ettepanek	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuse aruanne	10
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	11
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Materiaalse põhivara liikumine	13
Lisa 4 Maksuvõlad ja maksudeettemaksed	14
Lisa 5 Realiseerimise netokäive	14
Lisa 6. Võlakohustused	14
Lisa 7 Potentsiaalsed kohustused	14
Lisa 8 Tulumaks	14
Audiitori järeldusotsus	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16
Kasumi jaotamise otsus	17
OÜ AJJ Kinnisvara osanike nimekiri	18



25.03.2004

OÜ AJJ Kinnisvara

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ AJJ Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2003.a. raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid. OÜ AJJ Kinnisvaras kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande koostamispäeva 06.02.2004 vahemikul.

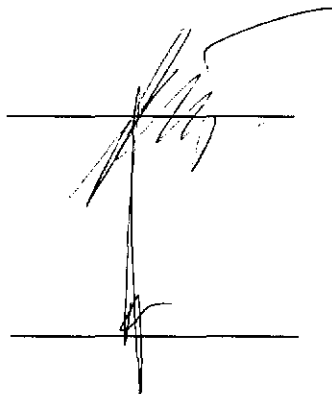
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ AJJ Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2003.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 06.02.2004.a.

Juhatuse esimees: Jaan Jõers



Juhatuse liige: Peeter Jõers

OÜ AJJ Kinnisvara

TEGEVUSARUANNE

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevuseks aastal 2003 oli hoone Pikk tn.7 haldamine. Rendipinna täituvus oli 82,6 %, mistõttu tulud vähenesid 6,1 % võrreldes 2002. aastaga, mil rendipinna täituvus oli 100 %. Aruandeaastal uut rendipinda ei lisandunud, küll aga remonditi olemasolevat. Seejuures bürooruumide remondiks, uue soojussõlme soetamiseks, kütetorustiku ja radiaatorite väljavahetamiseks ning korrektse elektriprojekti ja vundamendi toetusprojekti koostamiseks kulutati 23,5 % äritulust. Seoses kohese vajadusega tõkestada hoone vundamendi vajumine on järgmisel majandusaastal selleks vaja investeerida üsna oluline summa. Koos Pika tänava poolse pööningu väljaehitamise projektiga ja hoovipoolse varikatuse ehitamisega moodustab see 350-400 tuhat krooni.

MAJANDUSANALÜÜS

2003.a. bilansimaht suurenes 113630 krooni võrra. Osaühingu likviidsusnäitajad olid väga heal tasemel. Maksevõime ja kiireloomuliste maksete tase oli 2,216, rahaliste vahendite tase 1,96. Omakapital suurenes 18,4 % ja käibevara 63,8 %. OÜ AJJ Kinnisvara osanikele dividende makstud ei ole. Eelnevate perioodide kasum on täies ulatuses investeeritud äritegevusse.

TULEVIKUKAVAD

Nagu eelmistelgi aastatel on ka 2004. aasta põhitegevuseks hoone Pikk tn.7 haldamine ja parendamine.

TÖÖTAJAD

Töötajate keskmine arv 2003.aastal oli 5. Palgakulu kokku 398269 krooni aastas. Juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole.

OÜ AJJ Kinnisvara

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

.....

OÜ AJJ Kinnisvara kasum summas 114070 krooni suunata äritegevusse.



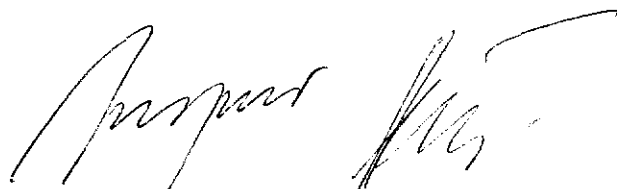
OÜ AJJ Kinnisvara

BILANSS
2003 aasta

Kroonides

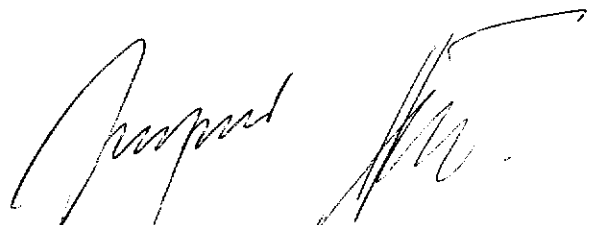
AKTIVA

	31.12.2003	01.01.2003
Käibevara		
Raha ja pangakontod Lisa 1	385146	231676
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata Lisa 2	46731	48767
Nõuded ostjate vastu kokku	46731	48767
Ettemaksed		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded Lisa 4	22	21
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3549	3470
Ettemaksed kokku	3571	3491
Kokku käibevara	435448	283934
Põhivara		
Materiaalne põhivara		
Ehitised (soetusmaksumuses)Lisa 3	493134	493134
Muu inventar,tööriistad,sisseseade ja muu Lisa 3	126967	126967
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus) Lisa 3	-126065	-88181
Materiaalne põhivara kokku	494036	531920
Kokku põhivara	494036	531920
Aktiva kokku	929484	815854



OÜ AJJ Kinnisvara

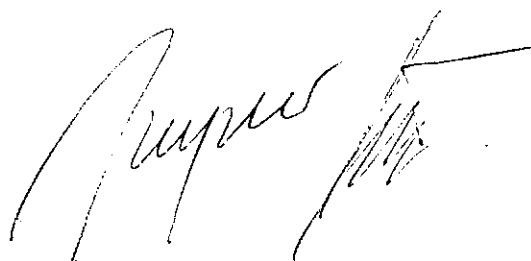
PASSIVA		31.12.2003	01.01.2003
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused (v.a. pangalaenud)	Lisa 6	67291	3587
Võlakohustused kokku		67291	3587
Ostjate (tellijate) ettemaksed			
Võlad tarnijatele			
Tarnijatele tasumata arved		40293	36404
Võlad tarnijatele kokku		40293	36404
Maksuvõlad	Lisa 4	46124	56427
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)			
Võlad töövõtjatele	Lisa 7	22798	20528
Viitvõlad kokku		22798	20528
Kokku lühiajalised kohustused		196506	196946
Omakapital			
Osakapital nominaalväärtuses		40600	40600
Kohustuslik reservkapital		30000	30000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		548308	331104
Aruandeaasta kasum		114070	217204
Kokku omakapital		732978	618908
Passiva kokku		929484	815854



OÜ AJJ Kinnisvara

KASUMIARUANNE
2003 aasta

Kroonides		2003 aasta	2002 aasta
Äritulud			
Müügitulu	Lisa 5	1853879	1979515
Muud äritulud		5274	0
Äritulud kokku		1859153	1979515
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjalid, teenused		609549	653427
Mitmesugused tegevuskulud		565723	569773
Tööjõukulud		530993	508686
sh. palgakulu		398269	381060
sotsiaalmaksud		131427	125749
töötuskindlustus		1297	1877
Kulum		37884	28768
sh. põhivara kulum		37884	28768
Muud ärikulud		1475	48
Ärikulud kokku		1745624	1760702
Ärikasum		113529	218813
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud		541	351
Kokku finantstulud		541	351
Finantskulud			
Muud intressi- ja finantskulud		0	1960
Kokku finantskulud		0	1960
Kasum majandustegevusest		114070	217204
Aruandeaasta puhaskasum		114070	217204



25.03.2004

OÜ AJJ Kinnisvara

Rahavoogude aruanne.

Kaudne meetod

Kroonides

	2003.a.	2002.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	113529	218813
Korrigeerimised		
Materiaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	37884	28768
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1956	-9023
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksete muutus	-440	-2651
Makstud intressi	0	-1960
Kokku rahavood äritegevusest	152929	233947
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	0	-165341
Intresside laekumised	541	351
Kokku rahavood investeerimistegevusest	541	-164990
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenu võtmine	0	120000
Laenude tagasimaksmine	0	-120000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	0
Kokku rahavood	153470	68957
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	231676	162719
Raha ja raha ekvivalendi muutus	153470	68957
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	385146	231676

OÜ AJJ Kinnisvara

Arvutus on tehtud 20.09.2004 kell 16:54:10

Omakapitali muutuse aruanne

Kroonides

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2002	40600	30000	159402	171702	401704
Eelmise perioodi kasum			171702	-171702	
2002.a.kasum				217204	217204
Seisuga 31.12.2002	40600	30000	331104	217204	618908
Seisuga 01.01.2003	40600	30000	331104	217204	618908
Eelmise perioodi kasum			217204	-217204	
2003.a. kasum				114070	114070
Seisuga 31.12.2003	40600	30000	548308	114070	732978

Vastavalt OÜ AJJ põhikirjale on osakapitali suuruseks 40600 krooni.
Osakapital koosneb kolmest osast. Kaks osa väärtusega 13500 krooni ja üks osa
väärtusega 13600 krooni.

OÜ AJJ Kinnisvara

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, kantakse bilansist välja.

Varud

Tooraine ja materjal võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus, ning nende kuluskandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Materiaalne põhivara

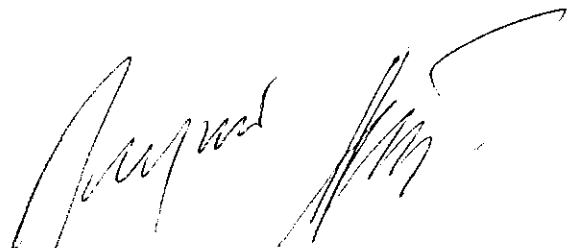
Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 4000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

-ehitised	5% aastas
-masinad ja seadmed	10-20% aastas
-kontori sisustus	10% aastas
-tehnika	10-25% aastas

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.



OÜ AJJ Kinnisvara

Tulu

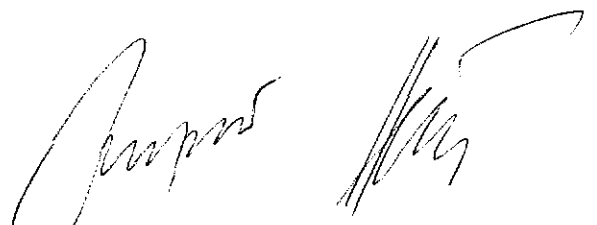
Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeperioodi lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ AJJ Kinnisvara moodustanud reservkapitali 30 000 krooni.



OÜ AJJ Kinnisvara

AASTAARUANDE LISAD

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2003	2002
Sularaha kassas	5951	8143
Pangakontod	379195	223533
Kokku	385146	231676

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 46731 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Bilansikuupäeva seisuga on meile laekumata kokku 15871 krooni 2003. aasta tuludest, s.h. 11662 krooni 2003. aasta üüri.

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Ehitised	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	493134	126967	620101
Soetamine 2003.a.	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2003	493134	126967	620101
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	35290	52891	88181
Aruandeaastal arvestatud kulum	24660	13224	37884
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	59950	66115	126065
Jääkmaksumus 31.12.2002	457844	74076	531920
Jääkmaksumus 31.12.2003	433184	60852	494036

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-väärtusega) oli OÜ AJJ Kinnisvara raamatupidamises seisuga 31.12.2003. a. arvel soetusmaksumuses 34 148 krooni.

OÜ AJJ Kinnisvara

Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2003					31.12.2002	
Maksuliik	Ette-maks	Maksu-võlg	Sealh. viitvõlg	Maksu arvestatud	Maksu tasutud	Ette-maks	Maksu-võlg
Käibemaks		11825	11825	322897	323237		12165
Sotsiaalmaks	1	14396	14396	131437	137221		20179
Isiku tulumaks		18969	18969	192904	197032		23097
Erisooduste tulumaks		0	0	8	363		355
Ettevõtte tulumaks	21					21	
Töötuskindlustuse maksed		400	400	3883	4059		576
Kogumispensioni maksed		534	534	4954	4475		55
Kokku	22	46124	46124	656083	666387	21	56427

Lisa 5. Realiseerimise netokäive

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevusala on kinnisvara haldamine, ost ja müük. Sellest tulenevalt on realiseerimise netokäive 1853879 krooni põhilise tulutegevuse valdkonnas siseturul. Kasumiaruande real "Muud äritulud" on kajastatud hüvitis üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise eest, arvestatud viivised, maksuintresside ümberarvestamise käigus vähenenud intressi summa.

Lisa 6. Võlakohustused

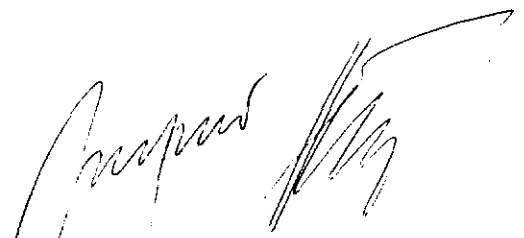
Tagatiseta võlakohustus seisuga 31.12.2003 on saadud tagatisraha 67291 krooni

Lisa 7. Potentsiaalsed kohustused

Seisuga 31.12.2003.a. on töötajatel väljateenitud puhkusekohustus 20528 krooni.

Lisa 8. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003.a. moodustas 662378 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 136681 krooni. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 525697 krooni.



25.03.2004

Audiitori järeldusotsus OÜ AJJ Kinnisvara osanikele

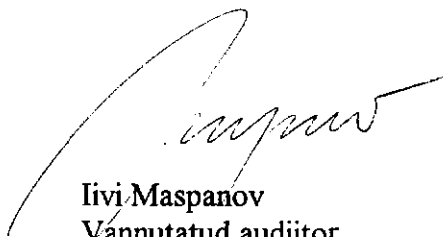
Olen kontrollinud OÜ AJJ Kinnisvara 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet lehekülgedel 1-18, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest ja lisadest. Raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest vastutab juhtkond. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Auditi sooritasin viisil, mis võimaldaks otsustada et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millele põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt on koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003.aasta finantstulemuseks 114 070 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003.a. 929484 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ AJJ Kinnisvara majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

Pooldan 2003 aasta raamatupidamise aastaaruande kinnitamist.

06.02.2004. a., Tallinnas.



Ivi Maspanov
Yannutatud audiitor
tunnistus nr.150
isikukood 45001170226

OÜ AJJ Kinnisvara

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25.03.2004

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ AJJ Kinnisvara juhatus on koostanud 2003.a. Majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 12.märtsil 2004 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

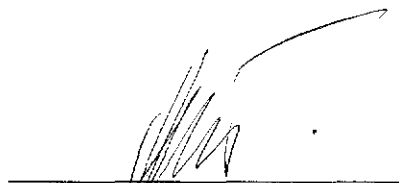
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

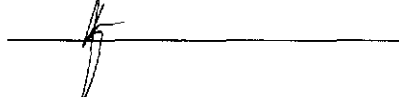
Jaan Jõers

juhatuse esimees



Peeter Jõers

juhatuse liige



OÜ AJJ Kinnisvara

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25.03.2004

Majandusaasta kasumi jaotamise otsus

Majandusaasta 2003 kasumi jaotamise otsus

Vastavalt OÜ AJJ Kinnisvara üldkoosoleku otsusele 12.03.2004 maksta 2003.a. kasumist 9000 kr.netosummas dividendideks (3000 kr.netosummas igale osanikule). Ülejäänud kasum summas 105070 krooni suunata äritegevusse.

