

2002. aastal
Majandusaasta

2002. aastal

OÜ AJJ KINNISVARA

1-17.

2002. aastal

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2002

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2002

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

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod	12
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3 Materiaalse põhivara liikumine	12
Lisa 4 Maksuvõlad ja maksudeettemaksed	13
Lisa 5 Realiseerimise netokäive	13
Lisa 6. Võlakohustused	13
Lisa 7 Potentsiaalsed kohustused	13
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 9 Tulumaks	13
Audiitori järeldusotsus	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16

2003. aasta
aastaruuanne
2003-2004

TEGEVUSARUANNE

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevusteks aastal 2002 oli hoone Pikk tn.7 haldamine. Meie halduses oleva hoone Pikk tn.7 pööningu väljaehitusena lisandus aruandeaastal 59 m² uut üüripinda, mis kohe ka käiku läks. Koos eelmise aasta detsembris üürile antud vastse pinnaga on 2002.aastal välja üüritud 131,2 m² uut büroopinda, mille tulemusena üüritulu suurenes mullusega võrreldes 24% võrra. Seejuures on üüripindade täituvus terve aasta vältel olnud 100%. 2002. aastaks kavandatud olmet parandavad ülesanded on valdavalt täidetud. Eraldi ära märkimist väärib kogu hoonele antud kasutusluba. Kokku kulutati remondi-ja renoveerimistöödeks 29% aastasest üüritulust. Büroopindade üha suurema pakkumise foonil Tallinna linnas tuleb meie üüritegevust kõnesoleval aastal lugeda üsna väljapaistvaks saavutuseks. Tahtmata pisendada asjaosaliste tublidust peab nentima, et saadud tulemus on pigem erandlik, mille püsivat kordumist ei saa süüdimatult ainult Looja peale lootes ootama jääda. Võib siiski loota, et kui ka edaspidi hoiduda savisaarlikust laastavast majandusstrateegiast, võime mõnel "kõhnemalgi" aastal toime tulla.

MAJANDUSANALÜÜS

2002.a. bilansimaht suurenes 214553 krooni võrra. Osatüingu likviidsusnäitajad olid rahuldaval tasemel. Maksevõime ja kiireloomuliste maksete tase oli 1,44, rahaliste vahendite tase 1,176. 2002.aastal juurde ehitatud üüripinna maksumus 138 tuhat krooni võeti arvele põhivarana ja suuresti tänu sellele oli põhivara kasv 34,5%. Omakapitali kasv oli 54,1%. OÜ AJJ Kinnisvara osanikele dividende makstud ei ole. Eelnevate perioodide kasum on täies ulatuses investeeritud äritegevusse. Sellest suurem osa kulus uute üüripindade välja ehitamiseks ja olemasolevate parendamiseks.

TULEVIKUKAVAD

Nagu eelmistelgi aastatel on ka 2003. aasta põhitegevuseks hoone Pikk tn.7 haldamine ja parendamine.

TÖÖTAJAD

Töötajate keskmine arv 2002.aastal oli 5. Palgakulu kokku 381060 krooni aastas. Juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole.



JUHATUSE DEKLARATSIOON

2003.03.07

OÜ AJJ Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2002.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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 07.03.2003 vahemikul.

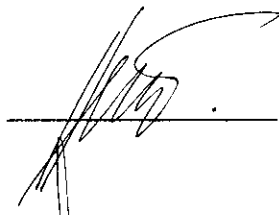
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal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

Juhatus hinnangul on OÜ AJJ Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

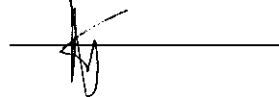
Juhatus kinnitab 2002.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 07.03.2003.a.

Juhatusesimees: Jaan Jõers



Juhatuses liige: Peeter Jõers



BILANSS
2002 aasta

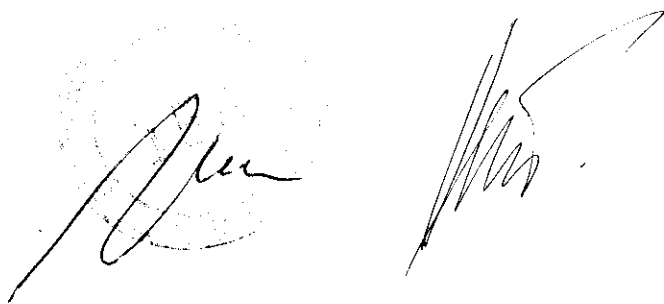
Arvutus: 01.01.2002

Kroonides

AKTIVA

	31.12.2002	01.01.2002
Käibevara		
Raha ja pangakontod Lisa 1	231676	162719
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata Lisa 2	48767	40710
Nõuded ostjate vastu kokku	48767	40710
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded Lisa 4	21	21
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3470	2504
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	3491	2525
Kokku käibevara	283934	205954
Põhivara		
Materiaalne põhivara		
Ehitised Lisa 3	493134	355052
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muu Lisa 3	126967	99708
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus) Lisa 3	-88181	-59413
Materiaalne põhivara kokku	531920	395347
Kokku põhivara	531920	395347
Aktiva kokku	815854	601301

PASSIVA		31.12.2002	01.01.2002
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused (v.a. pangalaenud)	Lisa 6	3587	0
Võlakohustused kokku		3587	0
Ostjate (tellijate) ettemaksed		80000	91288
Võlad tarnijatele			
Tarnijatele tasumata arved		36404	36500
Võlad tarnijatele kokku		36404	36500
Maksuvõlad	Lisa 4	56427	51358
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)			
Võlad töövõtjatele	Lisa 7	20528	20451
Viitvõlad kokku		20528	20527
Kokku lühiajalised kohustused		196946	199597
Omakapital			
Osakapital nominaalväärtuses		40600	40600
Kohustuslik reservkapital		30000	30000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		331104	159402
Aruandeaasta kasum		217204	171702
Kokku omakapital		618908	401704
Passiva kokku		815854	601301



KASUMIARUANNE
2002 aasta

Kroonides		2002 aasta	2001 aasta
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	Lisa 5	1979515	1622120
Äritulud kokku		1979515	1622120
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjalid, teenused		653427	320227
Mitmesugused tegevuskulud		569773	602934
Tööjõukulud		508686	488153
sh. palgakulu		381060	362613
sotsiaalmaksud		127626	125540
Kulum		28768	16755
sh. põhivara kulum		28768	16755
Muud ärikulud		48	23343
Ärikulud kokku		1760702	1451412
Ärikasum		218813	170708
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud		351	994
Kokku finantstulud		351	994
Finantskulud			
Muud intressi- ja finantskulud		1960	0
Kokku finantskulud		1960	0
Kasum majandustegevusest		217204	171702
Aruandeaasta puhaskasum		217204	171702

Omakapitali muutuse aruanne

Kroonides

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2001	40600	30000	-9275	168677	230002
Eelmise perioodi kasum			168677	-168677	
2001.a.kasum				171702	
Seisuga 31.12.2001	40600	30000	159402	171702	401704
Seisuga 01.01.2002	40600	30000	159402	171702	401704
Eelmise perioodi kasum			171702	-171702	
2002.a. kasum				217204	
Seisuga 31.12.2002	40600	30000	331104	217204	618908

Vastavalt OÜ AJJ põhikirjale on osakapitali suuruseks 40600 krooni.

Osakapital koosneb kolmest osast. Kaks osa väärtusega 13500 krooni ja üks osa väärtusega 13600 krooni.

Rahavoogude aruanne.

Kaudne meetod

Kroonides

	2002.a.	2001.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	218813	170708
Korrigeerimised		
Materiaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	28768	16755
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9023	92516
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksete muutus	-2651	13648
Makstud intressi	-1960	0
Kokku rahavood äritegevusest	233947	293627
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-165341	-217503
Intresside laekumised	351	994
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-164990	-216509
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenu võtmine	120000	0
Laenude tagasimaksmine	-120000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	0
Kokku rahavood	68957	77118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	162719	85601
Raha ja raha ekvivalendi muutus	68957	77118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	231676	162719

Aastaaruande 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.

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.

AASTAARUANDE LISAD

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2002	2001
Sularaha kassas	8143	10467
Pangakontod	223533	152252
Kokku	231676	162719

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 48767 krooni. ostjateelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Ehitised	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	355052	99708	454760
Soetamine 2002.a.	138082	27259	165341
Soetusmaksumus 31.12.2002	493134	126967	620101
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	12930	46483	59413
Aruandeaastal arvestatud kulum	22360	6408	28768
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	35290	52891	88181
Jääkmaksumus 31.12.2001	342122	53225	395347
Jääkmaksumus 31.12.2002	457844	74076	531920

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-väärtusega) oli OÜ AJJ Kinnisvara raamatupidamises seisuga 31.12.2002.a. arvel soetusmaksumuses 34 148 krooni.

Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2002					31.12.2001	
Maksuliik	Ette-maks	Maksu-võlg	Sealh. viitvõlg	Maksu arvestatud	Maksu-tasutud	Ette-maks	Maksu-võlg
Käibemaks		12165	12123	184683	187745		15254
Sotsiaalmaks		20179	20175	131101	127477		16551
Isiku tulumaks		23097	23097	183175	179454		19376
Erisooduste tulumaks		355	351	4212	4037		177
Ettevõtte tulumaks	21					21	
Töötuskindlustuse maksed		576	576	5286	4710		
Kogumispensioni maksed		55	55	55			
Kokku	21	56427	56377	508512	503423	21	51358

Käibemaksuvõlg sisaldab viiviseid 42 krooni, sotsiaalmaksu võlg sisaldab viiviseid 4 krooni ja erisooduste tulumaksu võlg sisaldab viiviseid 4 krooni.

Lisa 5. Realiseerimise netokäive

OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevusala on kinnisvara haldamine, ost ja müük. Sellest tulenevalt on realiseerimise netokäive 1979515 krooni põhilise tulutegevuse valdkonnas siseturul.

Lisa 6. Võlakohustused

Tagatiseta võlakohustus seisuga 31.12.2002 on saadud tagatisraha 3587 krooni

Lisa 7. Potentsiaalsed kohustused

Seisuga 31.12.2002.a. on töötajatel väljateenitud puhkusekohustus 20528 krooni.

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid osanikega, juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

OÜ AJJ Kinnisvara tehinguks seotud osapoollega oli 2002.aastal laenu võtmine OÜ InJoylt. Laenu võeti 120000 krooni intressiga laenujäägilt 12% aastas. Laen tasuti täielikult mais 2002.a.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingud seotud osapooltega kasutatud intressi arvutamisel turuhinnast oluliselt erinevat hinda.

Lisa 9. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2002.a. moodustas 548308 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 113143 krooni. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 435165 krooni.

23-06-2003

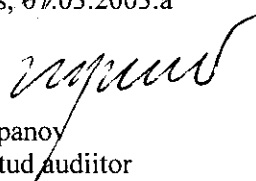
Audiitori järeldusotsus OÜ AJJ Kinnoisvar osanikele.

Olen auditeerinud OÜ AJJ Kinnoisvara 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 16. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte 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. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid ja juhtkonna poolt tehtud oluliste hinnangute analüüsi ning ka seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruannete esituslaadi suhtes tervikuna.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt 2002.aasta finantstulemuseks 217 204 krooni kasmit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2002.a. 815 854 krooni, olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ AJJ Kinnoisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 07.03.2003.a


Iivi Maspanov
Vannutatud audiitor

OÜ AJJ Kinnisvara

Majandusaasta kasumijaotuse otsus

2008-2009
2008-2009
2008-2009

OÜ AJJ Kinnisvara kasum summas 217204 krooni suunata äritegevusse.

2008-2009

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Majandusaasta aruande allkirjad

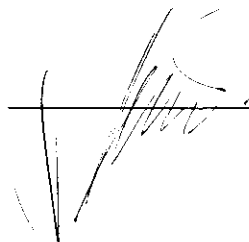
OÜ AJJ Kinnisvara juhatus on koostanud 2002.a. Majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 18.märtsil 2003 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

18. märts 2003
AJJ Kinnisvara OÜ
Juhatus

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Jaan Jõers

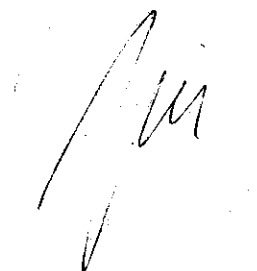
juhatuse esimees



Peeter Jõers

juhatuse liige





OÜ Ajj Kinnisvara

OÜAJJ Kinnisvara omanike nimekiri

OÜ AJJ Kinnisvara osakapital 40600 krooni jaguneb osanike vahel järgmiselt:

1. Jaan Jõers, isikukood 33512050225, elukoht Vormsi 10-6, Tallinn, osa suurus 13600 krooni.
2. Ann Jõers, isikukood 44008140238, elukoht Vabriku 34-3, Tallinn, osa suurus 13500 krooni.
3. Juhan Jõers, isikukood 34303280277, elukoht Komeedi 4-20, Tallinn, osa suurus 13500 krooni.

