

SEISUKORD
1. Üldine osa
2. Aruandevastavuse deklaratsioon
3. Aruandevastavuse deklaratsioon
4. Aruandevastavuse deklaratsioon
5. Aruandevastavuse deklaratsioon
6. Aruandevastavuse deklaratsioon
7. Aruandevastavuse deklaratsioon
8. Aruandevastavuse deklaratsioon
9. Aruandevastavuse deklaratsioon
10. Aruandevastavuse deklaratsioon

OÜ AJJ KINNISVARA
AASTAARUANNE
2001.aasta

6-16

Aadress: Pikk 7, Tallinn, 10123

Telefon: 6 313 525

Reg.nr.10430842

Tegevjuht: Peeter Jõers

Audiitor: Iivi Maspanov

Juhatuse esimees: Jaan Jõers

Audiitori järeldusotsus OÜ AJJ Kinnisvara osanikele

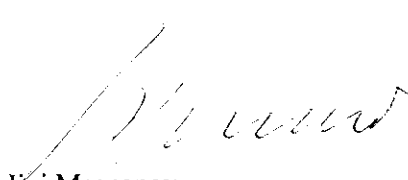
Olen kontrollinud OÜ AJJ Kinnisvara 31.12.2001.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest vastutab juhtkond. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Auditi 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 2001.aasta finantstulemuseks 171 702 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2001.a. 601 301 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ AJJ Kinnisvara majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2001.a.

Pooldan 2001 aasta raamatupidamise aastaaruande kinnitamist.

14.03.2002. a., Tallinnas.



Ivi Maspanov
Vannutatud audiitor
tunnistus nr.150
isikukood 45001170226

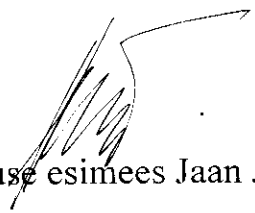
OÜ AJJ Kinnisvara aastaaruande sisukord

1. Eessõna	lk.1
2. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	lk.2-3
3. Tegevusaruanne	lk.4-5
4. Kasumi jaotamise otsus	lk.6
5. Raamatupidamise bilanss	lk.7-8
6. Kasumi aruanna	lk.9
7. Aastaaruande lisad	lk.10-11
8. Osade jaotus osanike vahel	lk.12

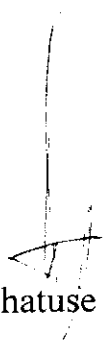


OÜ AJJ Kinnisvara on koostanud 2001.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. OÜ AJJ Kinnisvara majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise otsusest. 2001.a. majandusaasta aruande kinnitas OÜ AJJ Kinnisvara omanike üldkoosolek 02.mail 2002.a.

Tallinn, 02.mai 2002.a.



Juhatuse esimees Jaan Jõers

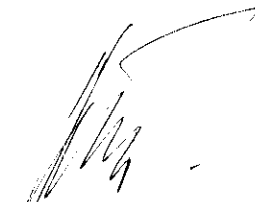


Juhatuse liige Peeter Jõers

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad

Juhatus kinnitab lk.2-12 toodud OÜ AJJ Kinnisvara aastaaruande õigsust, täielikkust ja vastavust raamatupidamise seadusele. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

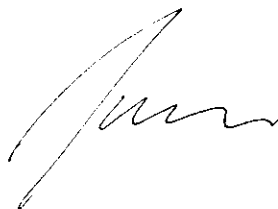
Tallinnas, 12.märtsil 2002.a.



Jaan Jõers
Juhatuse esimees



Peeter Jõers
Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud EV Raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamise nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2001 ja aastaaruande koostamise kuupäeva 07.03.2002 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 koostamise seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ AJJ Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti Vabariigis kehtivas valuutas (eesti kroon).

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehinguid 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. Nõuete hindamisel leiti, et kõik nõuded on tõenäoliselt laekuvad.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad, mille soetusmaksumus ületab 4000 krooni ning kasutusiga on üle 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:

kontori mööbel ja muu sisustus	10% aastas
tehnika	10% aastas
ehitised	5% aastas

Rahavood

Rahavoogode aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

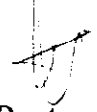
Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta 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, mis moodustab 73,9% osakapitalist (30 000 krooni)


Jaan Jõers
Juhatuse esimees
07.03.2002


Peeter Jõers
Juhatuse liige
07.03.2002

OÜ AJJ Kinnisvara 2001.a.

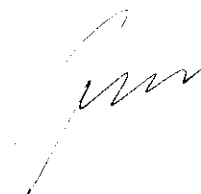
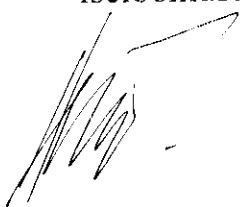
TEGEVUSARUANNE

Aruandeaastal on meie halduses olevas hoones Pikk tn.7 äri- ja büroopindadena õnnestunud välja rentida 100% rendipinnast. Arvatavalt on oluline osa sellise tulemuse juures 1999 aastal uuendusena kavandatud mõnede ruumide eksklusiivremondil, mis aruandeaasta algul ka teoks tehti. Vastset rendipinda kohandati veel täiendavalt vastavalt uute rentnike vajadustele. Maja remondi- ja renoveerimiskava täideti ka muus osas. Selle käigus värviti üle tänavapoolne fassaad, remonditi vundamendi sokkel, rajati euronõuetele vastav suitsuruum ja kahe ruumi sanitaarremondi käigus uuendati täielikult mõlema ruumi valgustus. Uuendati ja seadustati kogu maja projektdokumentatsioon, mis hõlmab ka ühe pööningukorruse bürooruumideks väljaehitamise projekti. Äritegevuse latusaks kulgemiseks läbis meie valitseja 60-tunnise täiendava kinnisvara arendus-ja halduskoolituse.

On kahetsusväärne, et vaatamata vabariigi keskmise palga pidevale suurenemisele ei ole viimase 4 aasta jooksul tõstetud meie töötajate palkasid. Seda pole võimaldanud hoone üsna kulukas arendusprojekt. On loota, et selle viljad lubavad lähemal ajal ka palkade osas positiivse lahenduseni jõuda.

MAJANDUSANALÜÜS

1. OÜ AJJ Kinnisvara põhitegevusteks on hoone Pikk tn.7 ruumide välja rentimine, haldamine, arendamine ja remont.
2. 2001.a. on bilansimaht suurenenud 185350 krooni võrra. Tänu rendipinna ümber ehitamisele on põhivara kasv olnud 103,2%. Osaühingu likviidsusnäitajad on nõrgal tasemel. Edaspidisel tegevusel tuleks hoida käibevara taset ja võimalusel vähendada lühiajaliste võlgnevuste taset. Renditegevuse stabiilsest ja konservatiivsest iseloomust tulenevalt erilist ohtu maksevõime tasemele siiski ei ole.



TULEVIKUKAVAD

1. Ehitada hoone Pikk tn.7 hoovipoolne pööning ümber büroopinnaks ja kohandada see alumiste ruumide nr. 7 ja 8 rentniku vajadustele nii, et ruume saaks kasutada ühtse büroopinnana.
2. Ehitada ruumide nr. 7 ja 8 juurde ainult nende ruumide rentniku kasutusse jääv eesruum, dušširuum ja WC.
3. Ehitada OÜ AJJ Kinnisvara kohal asuv pööning ümber abiruumiks.
4. Alustada keskküttetorustiku ja radiaatorite väljavahetamist.
5. Realiseerida kavandatud ümberkorraldused rentnike reklaaminduses Pikk tn.7 kangi all.
6. Tellida ja paigaldada OÜ AJJ Kinnisvara kontori välitrepile käsipuu.
7. Automatiseerida Pikk tn.7 hoovivalgustus.
8. Tellida ja paigaldada Pikk tn.7 portaalile sellega sobiv trepiaste.
9. Pikk tn.7 ruumis nr.3 teha san.remont.

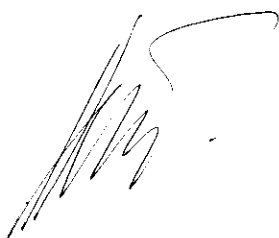
TÖÖTAJAD

Töötajate keskmine arv 5. Palk kokku 362613 krooni aastas. Juhatuse liikmeid ei tasustata.



KASUMI JAOTAMISE OTSUS

OÜ AJJ Kinnisvara üldkoosoleku otsusega 02.05.2002.a. kasum 171702 krooni suunata äritegevusse.



OÜ AJJ Kinnisvara

**BILANSS
2001 aasta**

	31.12.2001	01.01.2001
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	162719	85601
<u>Nõuded ostjate vastu</u>		
Ostjatelt laekumata arved	40710	71742
Nõuded ostjate vastu kokku	40710	71742
<u>Mitmesugused nõuded</u>		
Muud lühiajalised nõuded		1
Mitmesugused nõuded kokku		1
<u>Ettemakstud tulevaste perioodide kulud</u>		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded Lisa 6	21	62778
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2504	1230
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	2525	64008
Kokku käibevara	205954	221352
 Põhivara		
<u>Materiaalne põhivara</u>		
Ehitised Lisa 2	355052	64679
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud Lisa 2	99708	97649
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus) Lisa 2	-59413	-42658
Materiaalne põhivara kokku	395347	119670
Lõpetamata ehitus Lisa 2		74929
Kokku põhivara	395347	194599
Varad kokku	601301	415951

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused

Ostjate (tellijate) ettemaksed

91288

72723

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

36500

34936

Võlad hankijatele kokku

36500

34936

Maksuvõlad Lisa 6

51358

56079

Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)

Võlad töövõtjatele Lisa 3

20451

22211

Viitvõlad kokku

20451

22211

Kokku lühiajalised kohustused

199597

185949

Omakapital

Osakapital nominaalväärtuses Lisa 4

40600

40600

Kohustuslik reservkapital

30000

30000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

159402

-9275

Aruandeaasta kasum

171702

168677

Kokku omakapital

401704

230002

Kohustused kokku

601301

415951

OÜ AJJ KINNISVARA

**Kasumiaruanne
2001 aasta**

	2001 aasta	2000 aasta
Äritulud		
Realiseerimise netokäive	1622120	1610571
Muud äritulud		4464
Kokku äritulud	1622120	1614981
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	320227	269123
Mitmesugused tegevuskulud	602934	609559
<u>Tööjõu kulud</u>		
Palgakulu	362613	393342
Sotsiaalmaksud	125540	145005
Kokku tööjõu kulud	488153	538347
<u>Kulum</u>		
Põhivara kulum	16755	14578
Kokku kulum	16755	14578
Muud ärikulud	23343	15713
Kokku ärikulud	1451412	1447320
Ärikasum	170708	167661
<u>Finantstulud</u>		
Muud intressi- ja finantstulud	994	1016
Kokku finantstulud	994	1016
Kasum majandustegevusest	171702	168677

Aastaaruande lisad

Lisa 1. OÜ AJJ.Kinnisvaras kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1.

Lisa 2. Põhivara

Materiaalne põhivara	aasta algul	sissetulek kokku	sh.ost	väljaminek kokku	sh.müük	aasta lõpuks
Ehitised						
soetusmaksumuses	64679	290373				355052
Muu inventar						
soetusmaksumuses	97649	2059	2059			99708
Akumuleeritud kulum	-42658					-59413
Lõpetamata ehitus	74929			74929		
Põhivara kokku	194599	292432	2059	74929		395347

Põhivara amortiseeritakse lineaarselt. Kasutusel on amortiseerunud põhivara (jääkväärtusega 0) 34148 kroonise soetusmaksumusega.

Lisa 3. Potentsiaalsed kohustused.

Seisuga 31.12.2001.a. on töötajatel väljateenitud puhkusekohustus 20451 krooni.
Potentsiaalne tulumaksu kohustus kasumi väljamaksmise korral osanikele on 60328 krooni. Tulumaksu kohustus tekib juhul kui kasum makstakse välja osanikele dividendidena.

Lisa 4. Omakapital.

1. Osakapital seisuga 31.12.2001.a. 40600 krooni

Osakapital koosneb kolmest osast.

Ühe osa väärtus on 13600 krooni ja kaks osa väärtusega 13500 krooni.

2. Majandusaastal väljakuulutatud ja väljamakstud dividende ei ole.

Lisa 5. Rahavood.

	2001.a.	2000.a.
Puhaskasum	171702	168677
Rahavood äritegevusest		
Ostjatelt laekumata käibemaksualused arved	-32335	-43376
Muud lühiajalised nõuded	1	34
Maksude ettemaksed	-18951	-83293
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-1274	1194
Ettemaksed hankijatele	-34932	-35533
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	16755	14578
Käibemaksualused ostjate ettemaksed	81932	105216
Hankijatele tasumata arved	36496	34936

	2001.a.	2000.a.
Käibemaksu võlg	76987	
Ettevõtte tulumaksu võlg		-10278
Võlad töövõtjatele	-1760	-6240
Rahavood äritegevusest kokku	122919	39906
<u>Rahavood investeerimisest</u>		
Ehitised (soetusmaksumuses)	-215444	-139609
Muu inventar, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses)	-2059	-10582
Rahavood investeerimisest kokku	-217503	-150191
Rahavood kokku	77118	58392
Raha 01.01.2001	85601	
Raha 31.12.2001	162719	
Muutus	77118	

Lisa 6. Arvestatud ja tegelikult makstud riigimaksude summad.

	Saldoaasta algul		Käive 2001.a.		Saldoaasta lõpul		sh.viitvõlg
	D	K	D	K	D	K	
Ettevõtte tulumaks	1045	14	7	1045	21		
Ettevõtte tulumaks erisoodustelt		2519	4998	2656		177	177
Üksikisiku tulumaks		24806	182512	177082		19376	19376
Sots.kindl.maks		28740	141489	129300		16551	16551
Käibemaks	61733		102819	295501		15254	15254
Kokku	62778	56079	431818	604539	21	51358	

Lisa 7. Neto realiseerimiskäive kokku: 1622120 krooni

1.Põhilise tulutegevuse valdkonnas siseturul 1622120 krooni.

OÜ AJJ Kinnisvara osade jaotus osanike vahel

OÜ AJJ Kinnisvara osakapital 40600.- kr. jaguneb osanike vahel järgmiselt:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Jaan Jõers, ik.33512050225, eluk. Vormsi 10-6, Tallinn | 13600 kr. |
| 2. Ann Jõers, ik. 444008140238, eluk. Vabriku 34-3, Tallinn | 13500 kr. |
| 3. Juhan Jõers, ik.34303280277, eluk. Komeedi 4-20, Tallinn | 13500 kr. |