

MAJANDUSAASTA ARUANNE

AJ VALDUSED OÜ

Majandusaasta algus: 01.01.2007

Majandusaasta lõpp : 31.12.2007

Äriregistri kood : 11033480

Aadress: Pärnu mnt 25-6

Tallinn

Eesti Vabariik

Telefon: +372 641 25 61

Põhitegevusala: -Kinnisvara haldamine
Haldusteenuse

osutamine

Dokumentide loetelu,
mis saadetakse
aruandest eraldi: - osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne.....	2
Raamatupidamise aastaaruanne.....	3
Bilanss.....	4
Kasumiaruanne.....	5
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	8
Lisa 2. Maksunõuded ja kohustused.....	11
Lisa 3. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	11
Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele.....	12
Kasumi jaotamise ettepanek.....	13

Tegevusaruanne

2007 aastal jätkas AJ Valdused tegevust kinnisvara alal, tegeleti äriruumide rendiga aadressil Sakala 22. Arendamiseks on soetatud krunte, mille väljaarendamisele on tehtud märkimisväärsed kulusid ja mille tõttu jäime ka 2007 suurde miinusesse.

Töötasu 2007 aastal arvestatud ei ole.

Juhatus koosneb ühest liikmest, juhatuse liikmele tasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

AJ Valduste OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AJ Valduste OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AJ Valduste OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Arvo Junti juhatuse liige2008

Bilanss

	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	857	1 995 292
Nõuded ja ettemaksed	26 531	39 847
Nõuded ostjate vastu	26 531	39 847
Muud ettemaksud ja nõuded	496 607	351 269
Varud	377 000	200 000
Lõpetamata toodang	377 000	200 000
Käibevara kokku	900 995	2 586 408
Põhivara		
Materiaalne põhivara		
Maa ja ehitised	1 106 418	1 167 602
Põhivara kokku	1 106 418	1 167 602
AKTIVA KOKKU	2 007 413	3 754 010
PASSIVA		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	214 028	321 586
Ostjate ettemaksed	8 000	8 000
Võlad tarnijatele	3 534	84 934
Maksuvõlad	183	0
Lühiajalised kohustused kokku	225 745	414 520
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	1 059 156	0
Kohustused kokku	1 284 901	414 520
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	280 000	280 000
Kohustuslik reservkapital	28 000	28 000
Eelmiste aastate tulemus	3 031 490	3 687 280
Aruandeaasta kasum(-kahjum)	-2 616 978	-655 790
Omakapital kokku	722 512	3 339 490
PASSIVA KOKKU	2 007 413	3 754 010

Kasumiaruanne

Kasumiaruande skeem nr
1
Kroonides

	1.01.2007 31.12.2007	1.01.2006 31.12.2006
Müügitulu	212 691	206 158
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 547 935	522 228
Muud tegevuskulud	140 318	247 947
 Põhivara kulum ja väärtuse langus	 61 184	 56 085
Muud ärikulud	95 740	84 823
ÄRIKULUD KOKKU	2 845 177	911 083
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	-2 632 486	-704 925
 Finantstulud		
Intressitulud	15 508	49 135
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-2 616 978	-655 790

Rahavoogude aruanne

	2007	2006
Puhaskasum	-2 616 978	-655 790
Korrigeerimised		
Põhivara amortisatsioon	61 184	
Kasum (-kahjum) põhivara müügist		3 720 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-112 022	-390 142
Varude muutus	-177 000	-200 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-81 217	404 216
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-2 926 033	-841 716
 RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	1 039 156	-1 167 602
Laenude tagasimaksed	-107 558	
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	931 598	-1 167 602
 RAHAVOOD KOKKU	-1 994 435	-2 009 318
 Raha ja ekvivalentid perioodi alguses	1 995 292	4 004 610
Raha ja ekvivalentide muutus	-1 994 435	-2 009 318
Raha ja ekvivalentid perioodi lõpus	857	1 995 292

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste per-de tule	Aruandeaasta -kahjum	Kokku
Seisuga 01.01.06	280 000	0	-3 709	3 718 989	3 995 280
Eelmiste perioodide kasum		28 000	3 690 989	-3 718 989	
2006 a-kahjum				-655 790	
Seisuga 01.01.07	280 000	28 000	3 687 280	-655 790	3 339 490
Eelmiste perioodide kasum			-655 790	655 790	
2007 a-kasum				-2 616 978	
Seisuga 01.01.08	280 000	28 000	3 031 490	-2 616 978	722 512

Osakapital koosneb kahest võrdsest osast suurusega 140 000 krooni

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

AJ Valdused OÜ 2007 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AJ Valdused OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuse alused

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue kui ettevõtte ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne 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 10 000 krooni 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 gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Kinnistu	0%	Tähtajatu
Hooned	5%	20 aastat

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 kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 27.06.2008 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.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on AJ Valdused OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Lisa 2. Maksunõuded ja kohustused

	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõue	Võlg	Nõue	Võlg
Maksuliik				
Käibemaks	476 607		351 269	
Maamaks		183		
Kokku	476 607	183	351 269	0

Lisa 3. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

EMTAK-i järgi 77399

Müügitulus on kajastatud renditeenuse vahendus müük eraisikule summas 212 691 krooni.

Juhatusel allkirjad majandusaasta aruandele

AJ Valdused OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Arvo Junti juhatusel liige 2008

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste aastate jaotamata kasum **3 031 490**

Aruandeaasta puhaskahjum -2 616 978

*Eelmiste perioodide jaotamata kasum, mis
kantakse järgmisse aastasse* **414 512**

Arvo Junti juhatuse liige2008

AJ Valdused OÜ
registrikood 11033480
Pärnu mnt 25-6 , Tallinn

Osanike nimekiri seisuga 07.06.2008.a.

Osaniku nimi	Isikukood	Elukoht	Osa nimiväärtus
Arvo Junti	35304170271	Tallinn	280 000.-

Arvo Junti

OÜ A J Valdused
Juhatuse liige

Majandusaasta aruande allkirjad

AJ Valdused OÜ (registrikood: 11033480) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Arvo Junti (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2008