

MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ KJ Investment Enterprise

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008. a.

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a.

Registrikood: 11213070

Aadress: Tulika 31/ Endla 45A, Tallinn 10615
Harju maakond Eesti Vabariik

Põhitegevused: 68101 – Tehingud kinnis- ja vallasvaraga,
kinnisvara haldamine, arendamine

Tegevusaruanne

OÜ KJ Investment Enterprise OÜ alustas tegevust 2006. a. Jaanuaris kinnisvara valdkonnas. Hetkel on ettevõtte omanduses üks kinnisvara objekt Viimsis, mis plaanitakse müüa 2010. aastal.



Juhatuse liige

Raamatupidamisaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ KJ Investment Enterprise juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2009 vahemikul.

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

Juhatuse hinnangul on OÜ KJ Investment Enterprise jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008. a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 11.09.2010. a.



Juhatuse liige
Izad Negahdar Djahanshahi



Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA (VARAD)	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara		
Raha	699	164
KÄIBEVARA KOKKU	699	164
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	3 510 882	3 510 882
Põhivara kokku	3 510 882	3 510 882
AKTIVA KOKKU	3 511 581	3 511 046
PASSIVA	31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Laenukohustused	2 449 487	1 802 377
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	0	0
Muud võlad	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	2 449 487	1 802 377
Pikaajalised kohustused	1 036 233	1 682 808
Pikaajalised kohustused kokku	1 036 233	1 682 808
OMAKAPITAL		
Osakapital	40 000	40 000
Reservid	0	
Eelmiste aastate jaotamata kasum	-479	-479
Jooksva aasta kasum	-13 660	-13 660
OMAKAPITAL KOKKU	25 861	25 861
PASSIVA KOKKU	3 511 581	3 511 046



Juhatuse liige

	01.01.2008-31.12.2008	01.01.2007-31.12.07
Ärikasum (-kahjum)	0	0
Tulumaks	0	0
Intressikulud	-13 660	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 660	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-13 660	0



Juhatuse liige

Rahavoogude aruanne

	2 008	2 007
Rahavood äritegevusest	0	
Ärikasum	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	853
Makstud intressid	-13 660	0
Kokku rahavood äritegevusest	-13 660	853
 Rahvood inveseerimisest		
Materiaalse põhi vara soetus	0	-160 722
Kokku	0	-160 722
 Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	1 581 497	405 853
Laenude tagasimaksed	-1 567 302	-246 275
Kokku	14 195	159 578
 Rahavood kokku	535	-291
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164	456
Raha ja raha ekvivalentide muutus	535	-292
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	699	164



Juhatuse liige

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 26.01.2006. a.	40 000	0	40 169
Aruandeaasta puhaskahsum	0	-479	-479
Saldo 31.12.2006. a.	40 000	-479	39 521
Saldo 31.12.2007. a.	40 000	-479	39 521
Aruandeaasta puhaskahjum	0	-13 660	-13 660
31.12.2008. a.	40 000	14 139	25 861

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

KJ Investment Enterprise OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Juhatuses liige

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud oetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

“muud tegevuskulud” - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;

“finantstulud ja -kulud (lisas 4 real “muud finantstulud ja -kulud”) – lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;

“finantstulud ja -kulud (lisas 4 real “finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt”) – pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real “finantstulud – ja kulud” (lisas 4 real – “muud finantstulud ja -kulud” kui tegemist on lühiajaliste nõuetega ning “finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt” kui tegemist on pikaajaliste nõuetega).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvara (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 3 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 22/77. Alates 01.01.08. a. on maksumääraks 21/78. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada omakapitali suurendamiseks.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Juhatuse liige

Lisa 2 Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	
	21.12.2008	jooksul	jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	1 733 527	346 890	1 386 637	3,0%+Eesti krooni baasintress
s.h AS SEB Eesti Ühispank	1 733 527			
Omanikelaen	1 765 853	588 618	1 177 235	0%

	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	
	21.12.2007	jooksul	jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	1 890 028	346 890	1 543 138	3,0%+Eesti krooni baasintress
s.h AS SEB Eesti Ühispank	1 890 028			
Omanikelaen	1 236 144	412 048	824 096	0%

Kõik laenud on eesti kroonides.

Saadud pangalaenu (31. detsembri 2007 seisuga 2075803) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule väärtusega 3 000 000 krooni.
2. Erasikute käendus summas 1 000 000 krooni.

Juhatuse liige

OSANIKE NIMEKIRI

Ees- ja perekonnanimi

Isikukood

Osade arv

Izad Negahdar Djahanshahi

34802020059

1



Juhatuse liige

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 . A. MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

OÜ KJ Investment Enterprise 2008. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 16.09. 2010.
a.

Izad Negahdar Djahanshahi



Juhatuse liige



Juhatuse liige



Juhatuse liige

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ KJ Investment Enterprise (registrikood: 11213070) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Robert Kimmel	Notar	16.09.2010