

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2009

354790 Gerli AASMÄE

MAJANDUSAASTA ARUANNE

AJ VALDUSED OÜ

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp : 31.12.2008

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
- kasumijaotuse otsus
- Müügitulu EMTAK-I järgi

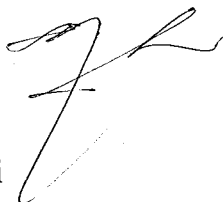


AJ Valdused OÜ
registrikood 11033480
Pärnu mnt 25-6 , Tallinn

Osanike nimekiri seisuga 29.06.2009.a.

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

Arvo Junti



OÜ A J Valdused
Juhatuse liige

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 hindamisalused.....	8
Lisa 2. Maksunõuded ja kohustused	11
Lisa 3. Muud nõuded.....	11
Lisa 4. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 5. Põhivara.....	11
Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele.....	12
Kasumi jaotamise ettepanek.....	13
Müügitulu EMTAK-i koodi järgi.....	14



Tegevusaruanne

AJ Valdused OÜ on 2008.a. aastal jätkanud tegevust temale kuuluva ning tema kasutusl oleva vara haldamise ning hooldamisega varsema aastaga samas mahus. Varasemalt soetatud ning rendile/üürile võetud vara osas on tehtud olulisi investeeringuid. Töötasusid 2008.a. makstud ei ole. Osaühingu juhatus koosneb ühest isikust. Juhatusel liige tasu ei saa.



Raamatupidamise aastaaruanne

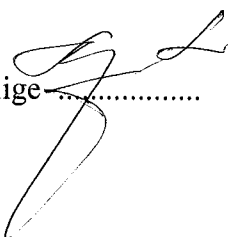
Juhatuse deklaratsioon

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 liige



29.06.

2009

Bilanss

	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	211 537	857
Nõuded ja ettemaksed	962 737	523 138
Nõuded ostjate vastu	0	26 531
Muud nõuded ja ettemaksed	962 737	496 607
Varud	377 000	377 000
Lõpetamata toodang	377 000	377 000
Käibevara kokku	1 551 274	900 995
Põhivara		
Materiaalne põhivara		
Maa ja ehitised	1 045 234	1 106 418
Põhivara kokku	1 045 234	1 106 418
AKTIVA KOKKU	2 596 508	2 007 413
PASSIVA		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	198 267	214 028
Ostjate ettemaksed	210 000	8 000
Võlad tarnijatele	61 456	3 534
Maksuvõlad	380	183
Muud võlad	73 534	
Lühiajalised kohustused kokku	543 637	225 745
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	1 486 375	1 059 156
Kohustused kokku	2 030 012	1 284 901
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	280 000	280 000
Kohustuslik reservkapital	28 000	28 000
Eelmiste aastate tulemus	414 512	3 031 490
Aruandeaasta kasum(-kahjum)	-156 016	-2 616 978
Omakapital kokku	566 496	722 512

PASSIVA KOKKU	2 596 508	2 007 413
----------------------	------------------	------------------

Kasumiaruanne

Kasumiaruande skeem nr

1

Kroonides

	1.01.2008 31.12.2008	1.01.2007 31.12.2007
Müügitulu	170 548	212 691
Muud äritulud	23 200	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	66 319	2 547 935
Muud tegevuskulud	120 137	140 318
Põhivara kulum ja väärtuse langus	61 184	61 184
Muud ärikulud	10 846	95 740
ÄRIKULUD KOKKU	258 486	2 845 177
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	-64 738	-2 632 486
Finantstulud ja -kulud	-91 278	
Intressitulud	0	15 508
Intressikulud	-91 278	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-156 016	-2 616 978

Rahavoogude aruanne

	2008	2007
Puhaskasum	-156 016	-2 616 978
Korrigeerimised		
Põhivara amortisatsioon	61456	61 184
Kasum (-kahjum) põhivara müügist		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-439 599	-112 022
Varude muutus	0	-177 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	335 653	-81 217
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-198 506	-2 926 033
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	335 680	1 039 156
Laenude tagasimaksed	-125 000	-107 558
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	210 680	931 598
RAHAVOOD KOKKU	12 174	-1 994 435
Raha ja ekvivalentid perioodi alguses	857	1 995 292
Raha ja ekvivalentide muutus	210 680	-1 994 435
Raha ja ekvivalentid perioodi lõpus	211 537	857



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste per-de tule	Aruandeaasta -kahjum	Kokku
Seisuga 01.01.07	280 000	28 000	3 687 280	-655 790	3 339 490
Eelmiste perioodide kasum			-655 790	655 780	
2007 a-kahjum				-2 616 978	
Seisuga 01.01.08	280 000	28 000	3 031 490	-2 616 978	722 512
Eelmiste perioodide kasum			-2 616 978	2 616 978	
2008 a-kahjum				-156 016	
Seisuga 01.01.09	280 000	28 000	414 512	-156 016	566 496

Osakapital koosneb ühest osast suurusega 280 000 krooni



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

AJ Valdused OÜ 2008 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 lisa 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 kuldesse 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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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 rendimaksed 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 2008 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 2008 ja aruande koostamise kuupäeva 15.03.2009 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

	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Võlg	Nõue	Võlg
Maksuliik				
Käibemaks	464 537		476 607	
Maamaks		380		183
Kokku	464 537	380	476 607	183

Lisa 3. Muud nõuded

Muude nõuete all on kajastatud laen AB Arvo Junti OÜ-le summas 475 000 krooni ja intressinõue AB Arvo Junti OÜ-le 23 200 krooni.

Lisa 4. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

EMTAK-i järgi 77399

Müügitulus on kajastatud renditeenuse vahendus müük eraisikule summas 170 548 krooni. 2007 aasta müügituluks samas valdkonnas oli 212 691 krooni.

Lisa 5. Põhivara

	Hooned	Kokku
Soetusmaksumus		
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 223 687	1 223 687
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 223 687	1 223 687
Akumuleeritud kulum ja allahindlused		
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	117 269	117 269
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	61 184	61 184

Aruandeperioodil müüdud pv amortisatsioonikulu		0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	178 453	178 453
Jääkväärtus		
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	1 045 234	1 045 234

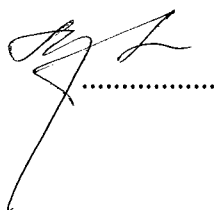
Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele

AJ Valdused OÜ juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Arvo Junti

juhatuse liige



28.06.2009

Kasumi jaotamise ettepanek

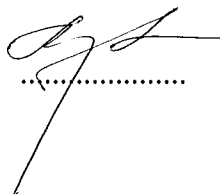
Eelmiste aastate jaotamata kasum **414 512**

Aruandeaasta puhaskahjum -156 016

*Eelmiste perioodide jaotamata kasum, mis
kantakse järgmisse aastasse* **258 496**

Arvo Junti

juhatuse liige



18.06.2009

Müügitulu EMTAK-i koodi järgi

2008 aastal moodustus müügitulu EMTAK-i koodi 77399 järgi summas 170 548 krooni.

