

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2010

aruandeaasta lõpp: 30.06.2011

ärinimi: Osaühing IA Properties

registrikood: 11283580

tänava/talu nimi, Uus-Klaokse põik 10

maja ja korteri number:

küla: Alliku küla

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76401

telefon: +372 5233423

e-posti aadress: ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ IA Properties on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 28.08.2006.

OÜ IA Properties põhiliseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara alane nõustamine, vahendusteenused, kinnisvara arendus ning kinnisvaraprojektide juhtimine. Aruandeperioodi müügitulu koosneb vahendusteenuste osutamisest ning on kinnisvaraturu madalseisu tõttu suhteliselt väike.

Aruandeaastal ettevõtte põhivarasse ega kinnisvarainvesteeringutesse vahendeid ei paigutanud. Palgalisi töötajaid ettevõtte ei olnud ning ka juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud.

2011-2012 majandusaastal olulisi muutusi ettevõtte tegevuses ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 175	385	
Nõuded ja ettemaksed	9 911	12 152	2, 3
Kokku käibevara	12 086	12 537	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	29 898	29 898	4
Kokku põhivara	29 898	29 898	
Kokku varad	41 984	42 435	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 668	3 668	5
Võlad ja ettemaksed	20	984	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 688	4 652	
Kokku kohustused	3 688	4 652	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 245	25 245	8
Kohustuslik reservkapital	627	622	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 911	11 815	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513	101	7
Kokku omakapital	38 296	37 783	
Kokku kohustused ja omakapital	41 984	42 435	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Müügitulu	2 520	2 071	9
Muud äritulud	0	3	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-639	-345	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 369	-1 628	10
Ärikasum (kahjum)	512	101	
Finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	513	101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513	101	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	512	101	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 241	661	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-964	964	6
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 790	1 726	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 342	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-1 342	
Kokku rahavood	1 790	384	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	385	1	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 790	384	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 175	385	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2009	25 245	346	12 091	37 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)			101	101
Muutused reservides		276	-276	0
30.06.2010	25 245	622	11 916	37 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)			513	513
Muutused reservides		5	-5	0
30.06.2011	25 245	627	12 424	38 296

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IA Properties (edaspidi ka "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud, kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Mittemonetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatele esitatud arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Varud

Varudeks loetakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus toodetud kaupu ja/või teenuseid.

Varud võetakse esialgselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Tootmiskulud sisaldavad nii otseseid kulusid kui proportsionaalset osa tootmise üldkuludest.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse arvestuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritud teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Parendused, mis taastavad või säilitavad vara esialgset funktsionaalsust (nt. hooldus- ja remondikulud), kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Müügiks planeeritud kinnisvarainvesteeringud on kajastatud käibevarana ning pikaajaliseks hoidmiseks mõeldud kinnisvarainvesteeringud põhivarana.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 639 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikkusest elueast.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot**Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Intressi kandvad kapitalirendi kohustused ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise momendil. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte jaotamata kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasum maksustatakse hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil) maksumääraga 21/79. Kasumi jaotamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui kasumi jaotamine (dividendid) välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja

makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	1 641	
Ostjatelt laekumata arved	0	1 641	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46	459	3
Muud nõuded	9 865	9 413	
Viitlaekumised	9 865	9 413	
Ettemaksed	0	639	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 911	12 152	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2011		30.06.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	46	0	459	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46	0	459	0

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
30.06.2009	29 898	29 898
30.06.2010	29 898	29 898
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 898	29 898
30.06.2011	29 898	29 898
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 898	29 898

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult, tagatiseta	3 668	3 668			0%	EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	3 668	3 668					
Laenukohustused kokku	3 668	3 668					
	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult, tagatiseta	3 668	3 668			0%	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	3 668	3 668					
Laenukohustused kokku	3 668	3 668					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Võlad tarnijatele	20	20
Muud võlad	0	964
Muud lühiajalised võlad	0	964
Kokku võlad ja ettemaksed	20	984

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	9 815	9 414
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 609	2 502
Kokku tingimuslikud kohustused	12 424	11 916

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Osakapital	25 245	25 245
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 520	2 071
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 520	2 071
Kokku müügitulu	2 520	2 071
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muud teenused ja kaubad	0	537
Kinnisvara vahendusteenused	2 520	1 534
Kokku müügitulu	2 520	2 071

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Lähetuskulud	0	1 429
Muud transpordiga seotud kulud	1 343	0
Muud teenused	26	199
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 369	1 628

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaasta jooksul ei ole IA Properties OÜ-l olnud palgatöötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2011		30.06.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 668	0	3 668

	01.07.2010 - 30.06.2011		01.07.2009 - 30.06.2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 520	0	1 751

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing IA Properties (registrikood: 11283580) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	07.08.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513
Kokku	12 424
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 424
Kokku	12 424

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513
Kokku	12 424
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 424
Kokku	12 424

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2520	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ingvar Allekand	37608032721	Tallinn, Harju maakond, Eesti	395000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5233423
E-posti aadress	ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee