

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** IVM osaühing

**registrikood:** 10245926

**tänava/talu nimi,** Idapõllu tee 7-24

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Haabneeme alevik

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 74001

**telefon:** +372 3370492, +372 5011977

**faks:** +372 3370220

**e-posti aadress:** sarantsev@hotmail.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad           | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Võlad tarnijatele                | 11 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele               | 11 |
| Lisa 10 Müügitulu                       | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                     | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                | 12 |
| Aruande allkirjad                       | 13 |

## Tegevusaruanne

OÜ IVM alustas tegevust 1991.a. ja põhitegevusalaks oli ja on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK-6820)

08.11.2010.a. ümberkujundamis otsusega on Aktsiaselts IVM kujundatud ümber osaühinguks ärinimega IVM osaühing.

OÜ IVM juhtkond usub, et võtmesõnaks järjest tiheneva konkurentsi tingimustes on efektiivsus. Seetõttu pöörame senisest suuremat tähelepanu kulude rangele kontrollile.

OÜ IVM on koostanud 2017a. kohta väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

OÜ IVM bilansimaht 2017 aastal oli 90876 euro ja äritulud kokku 25885euro, millest müügitulu 25885 euro.

OÜ-i IVM peamised finantssuhtarvud

|                                  | 2017 | 2016  |
|----------------------------------|------|-------|
| Varade rentaablus                | 0    | 0     |
| Omakapitali rentaablus (ROE)     | 0    | 0     |
| Maksevõime üldine tase           | 7,24 | 13,30 |
| Võõrkapitali ja omakapitali suhe | 0,07 | 0,04  |

Suhtarvude arvutamise metoodika:

Varade rentaablus = puhaskasum / varad kokku.

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhakasum / omakapital.

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused.

Võõrkapitali ja omakapitali suhe = võõrkapital / omakapital.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Varad                                        |               |                |         |
| Käibevarad                                   |               |                |         |
| Raha                                         | 37 801        | 49 530         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 701         | 1 731          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>39 502</b> | <b>51 261</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 15 263        | 17 675         | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 36 111        | 40 706         | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>51 374</b> | <b>58 381</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>90 876</b> | <b>109 642</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |                |         |
| Kohustised                                   |               |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 459         | 3 855          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>5 459</b>  | <b>3 855</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 459</b>  | <b>3 855</b>   |         |
| Omakapital                                   |               |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 25 564        | 25 564         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 383           | 383            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 79 840        | 86 480         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -20 370       | -6 640         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>85 417</b> | <b>105 787</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>90 876</b> | <b>109 642</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 25 885         | 24 228        | 10      |
| Muud äritulud                               | 0              | 1 781         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -376           | -675          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -28 709        | -16 782       |         |
| Tööjõukulud                                 | -8 059         | -6 803        | 11      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -7 007         | -8 388        | 5,6     |
| Muud ärikulud                               | -2 104         | 0             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-20 370</b> | <b>-6 639</b> |         |
| Intressikulud                               | 0              | -1            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-20 370</b> | <b>-6 640</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-20 370</b> | <b>-6 640</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ IVM raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

### 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.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varade gruppi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringu amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringutele on määratud järgmised amortisatsiooni normid:

- Hooned 5 % aastas

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 euro. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud

väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooni normid:

- Hooned 5 % aastas
- Masinad ja seadmed 20 % aastas
- Tööriistad ja inventar 25-30 % aastas

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

## Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

## 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 saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Raha              | 37 801        | 49 530        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>37 801</b> | <b>49 530</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 602        | 1 602          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 602        | 1 602          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 35           | 35             | 4       |
| Ettemaksed                         | 64           | 64             |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 64           | 64             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 701</b> | <b>1 701</b>   |         |

  

|                                    | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 693        | 1 693          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 693        | 1 693          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 38           | 38             | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 731</b> | <b>1 731</b>   |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 107        |            | 25         |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 55         |            | 157        |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 310        |            | 297        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 19         |            | 6          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 22         |            | 28         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 35         |            | 38         |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>35</b>  | <b>513</b> | <b>38</b>  | <b>513</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |       |          |         |
|------------------------|-------|----------|---------|
|                        |       |          | Kokku   |
|                        | Maa   | Ehitised |         |
| <b>31.12.2015</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 1 311 | 48 265   | 49 576  |
| Akumuleeritud kulum    |       | -29 489  | -29 489 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 311 | 18 776   | 20 087  |
|                        |       |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |       | -2 412   | -2 412  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2016</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 1 311 | 48 265   | 49 576  |
| Akumuleeritud kulum    |       | -31 901  | -31 901 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 311 | 16 364   | 17 675  |
|                        |       |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |       | -2 412   | -2 412  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2017</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 1 311 | 48 265   | 49 576  |
| Akumuleeritud kulum    |       | -34 313  | -34 313 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 311 | 13 952   | 15 263  |

|                                                 | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 12 550 | 12 550 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 10 342 | 9 961  |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |          |                         |                            |                    |                             |                      | Kokku   |
|---------------------|----------|-------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|---------|
|                     | Ehitised |                         |                            | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |                      |         |
|                     |          | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid |                    |                             | Lõpetamata projektid |         |
| 31.12.2015          |          |                         |                            |                    |                             |                      |         |
| Soetusmaksumus      | 63 314   | 29 908                  | 793                        | 30 701             | 9 398                       | 0                    | 103 413 |
| Akumuleeritud kulum | -21 014  | -25 817                 | -793                       | -26 610            | -9 107                      | 0                    | -56 731 |
| Jääkmaksumus        | 42 300   | 4 091                   | 0                          | 4 091              | 291                         | 0                    | 46 682  |
|                     |          |                         |                            |                    |                             |                      |         |
| Amortisatsioonikulu | -3 120   | -2 736                  |                            | -2 736             | -120                        |                      | -5 976  |
|                     |          |                         |                            |                    |                             |                      |         |
| 31.12.2016          |          |                         |                            |                    |                             |                      |         |
| Soetusmaksumus      | 63 314   | 29 908                  | 793                        | 30 701             | 9 398                       | 0                    | 103 413 |
| Akumuleeritud kulum | -24 134  | -28 553                 | -793                       | -29 346            | -9 227                      |                      | -62 707 |
| Jääkmaksumus        | 39 180   | 1 355                   | 0                          | 1 355              | 171                         | 0                    | 40 706  |
|                     |          |                         |                            |                    |                             |                      |         |
| Amortisatsioonikulu | -3 120   | -1 355                  | 0                          | -1 355             | -120                        |                      | -4 595  |
|                     |          |                         |                            |                    |                             |                      |         |
| 31.12.2017          |          |                         |                            |                    |                             |                      |         |
| Soetusmaksumus      | 62 314   | 29 908                  | 793                        | 30 701             | 9 398                       |                      | 102 413 |
| Akumuleeritud kulum | -26 254  | -29 908                 | -793                       | -30 701            | -9 347                      |                      | -66 302 |
| Jääkmaksumus        | 36 060   | 0                       | 0                          | 0                  | 51                          |                      | 36 111  |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 304        | 1 304          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 232        | 1 232          |         |
| Maksuvõlad                       | 513          | 513            | 4       |
| Muud võlad                       | 2 410        | 2 410          |         |
| Muud viitvõlad                   | 2 410        | 2 410          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 459</b> | <b>5 459</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 1 379        | 1 379          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 963        | 1 963          |         |
| Maksuvõlad                       | 513          | 513            | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 855</b> | <b>3 855</b>   |         |

## Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele              | 1 304        | 1 379        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>1 304</b> | <b>1 379</b> |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Töötasude kohustis              | 453          | 488          |
| Puhkusetasude kohustis          | 779          | 1 475        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>1 232</b> | <b>1 963</b> |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                                           | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes               |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                              |               |               |
| Eesti                                                     | 25 885        | 24 228        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                | <b>25 885</b> | <b>24 228</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>25 885</b> | <b>24 228</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                             |               |               |
| 6820-Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 12 550        | 12 550        |
| 68329-Muukinnisvarahaldus või haldusega seotus tegevuses  | 13 335        | 11 678        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>25 885</b> | <b>24 228</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2017         | 2016         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                       | 6 143        | 5 347        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 1 916        | 1 456        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>8 059</b> | <b>6 803</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale   | 1            | 1            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |              |              |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1            | 1            |

## **Lisa 12 Seotud osapooled**

(eurodes)

Juhatus koosneb ühest liikmest. Jutatusel liikmele tasu ei makstud

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2018

**IVM osaühing (registrikood: 10245926) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VLADIMIR SARANTSEV | Juhatuse liige     | 25.05.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 79 840        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -20 370       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>59 470</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 79 840        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -20 370       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>59 470</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 13335           | 51.52%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12550           | 48.48%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi     | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Maria Sarantseva   | 48704292227                         |                   | 12782 EUR (Lihtomand)     |
| Vladimir Sarantsev | 35605052248                         |                   | 12782 EUR (Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 3370492     |
| Faks            | +372 3370220     |
| Mobiiltelefon   | +372 5011977     |
| E-posti aadress | sarantsev@hot.ee |