

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing IS Systems

registrikood: 10553585

tänava/talu nimi, Kalda tn 9

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10912

telefon: +372 5651888, +372 6713276

faks: +372 6713274

e-posti aadress: sulev@benefit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Muud võlad	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

2018a. TEGEVUSARUANNE

Aasta 2018 möödus IS Systems OÜ tegevuses plaanipäraselt. Püstitatud ülesanded ja planeeritud ettevõtmised said teoks.

Firma tegevuse põhisuunaks on;

- Arendustegevus omandatud hoonestamata kinnistutel
- Renditegevus hoonestatud kinnistutel

Kalda-9 asuval kinnistul kus paikneb ka IS Systems OÜ kontor aruandeaastal olulisi uuendusi ja investeringuid ei tehtud. Sanitaarremont tehti mõnel üksikul pinnal. Kõik tehnovõrgud töötasid tõrgeteta kui välja arvata mõned pisi-avariid mis likvideeriti jooksvalt. Ka strateegiliselt oluline alajaam on vastavalt lepingule käidukorraldusettevõtte jälgimise all ja pidevalt teostatud hooldustööde tõttu tehnilisi tõrkeid ei esinenud.

Rendipindade täituvus oli aasta lõpuks 70% ja see vastab ettevõtte äriplaanile. Järgneva aasta ülesandeks on võimalusel vakantsuse vähendamine kuid põhieesmärk on säilitada olemasolev tootlikkus üüritegevusest. Plaanis on ka amortiseerunud hooneosade renoveerimine ja ettevalmistamine kasutuskõlblikeks rendipindadeks.

- Suvisel perioodil on vajalik perioodiline keskküttesüsteemi hooldustöö ja korrastamine kütteperioodiks.
- Seejärel on plaanis kinnistute ettevalmistamist müügiks.

Praeguse majanduskliima olukorras hindab juhatus ettevõtte majandusseisu rahuldavaks.

Ettevõtte müügitulu oli 350 134.- EUR

Puhaskasum 59 929.- EUR.

2018 aastal on IS Systems OÜ maksnud töötajatele töötasu koos sotsiaalmaksuga 25 257.- EUR.

Ettevõttes on koos juhatuse liikmeka 2 töötajat.

Juhatusel on Sulev Narusk on makstud juhatuse liikme tasu koos maksudega 7 520.-EUR.

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Narusk

Juhatusel liige

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	132 349	123 127
Nõuded ja ettemaksud	280 643	237 556
Kokku käibevarad	412 992	360 683
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	73 539	70 379
Nõuded ja ettemaksud	191 401	191 401
Kinnisvarainvesteeringud	688 142	725 130
Materiaalsed põhivarad	16 911	19 430
Kokku põhivarad	969 993	1 006 340
Kokku varad	1 382 985	1 367 023
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	80 373	108 631
Võlad ja ettemaksud	47 933	47 268
Kokku lühiajalised kohustised	128 306	155 899
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	301 668	318 042
Kokku pikaajalised kohustised	301 668	318 042
Kokku kohustised	429 974	473 941
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Muud reservid	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	888 992	804 615
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 929	84 377
Kokku omakapital	953 011	893 082
Kokku kohustised ja omakapital	1 382 985	1 367 023

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	350 134	334 011
Muud äritulud	11 836	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-212 806	-173 586
Mitmesugused tegevuskulud	-46 777	-32 630
Tööjõukulud	-25 257	-23 212
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 344	-23 742
Muud ärikulud	-18	-50
Ärikasum (kahjum)	52 768	80 791
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 161	836
Intressitulud	7 334	7 334
Intressikulud	-3 334	-4 584
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 929	84 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 929	84 377

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IS SYSTEMS 2018.aasta 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. OÜ IS SYSTEMS kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuses kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara on vara, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksu, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemad parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eur ja mille kasulik eluiga on üle 1 aasta. Madalama

soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku eluiga.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid:

- masinad ja seadmed 10%
- inventar 5-24%

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolulistele otsustele. Lähtudes eelnevast loeb IS Systems OÜ seotud osapoolteks:

- Uuetammi Invest OÜ (tütarettevõtte)
- FenderNet OÜ (sidusettevõtte)
- osahinguga juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	127 625	127 625	
Ostjatelt laekumata arved	127 625	127 625	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	455	455	
Muud nõuded	341 622	150 221	191 401
Laenunõuded	266 401	75 000	191 401
Intressinõuded	32 361	32 361	
Viitlaekumised	42 860	42 860	
Ettemaksed	2 342	2 342	
Tulevaste perioodide kulud	2 313	2 313	
Muud makstud ettemaksed	29	29	
Kokku nõuded ja ettemaksed	472 044	280 643	191 401
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	104 207	104 207	
Ostjatelt laekumata arved	104 207	104 207	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	426	426	
Muud nõuded	323 271	131 870	191 401
Laenunõuded	256 401	65 000	191 401
Intressinõuded	25 033	25 033	
Viitlaekumised	41 837	41 837	
Ettemaksed	1 053	1 053	
Tulevaste perioodide kulud	1 053	1 053	
Kokku nõuded ja ettemaksed	428 957	237 556	191 401

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 845		2 729
Üksikisiku tulumaks		266		445
Sotsiaalmaks		449		814
Kohustuslik kogumispension		16		34
Töötuskindlustusmaksed		23		40
Ettemaksukonto jääk	455		426	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	455	2 599	426	4 062

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11239885	UUETAMMI INVEST OÜ	Eesti	kinnisvaratehingud,-arendus ja haldamine,investeermistegevus	75.50	75.50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018	
11239885	19 451	19 451	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	19 451	19 451	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11018279	FENDERNET OÜ	Eesti	mootorõidukite osade ja lisaseadmete müük	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018	
11018279	50 928	3 161	54 089	
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	50 928	3 161	54 089	

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenuõuded	266 401	75 000	191 401
Intressinõuded	32 361	32 361	
Viitlaekumised	42 860	42 860	
Kokku muud nõuded	341 622	150 221	191 401
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenuõuded	256 401	65 000	191 401
Intressinõuded	25 033	25 033	
Viitlaekumised	41 837	41 837	
Kokku muud nõuded	323 271	131 870	191 401

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	581 483	398 972	980 455
Akumuleeritud kulum		-240 118	-240 118
Jääkmaksumus	581 483	158 854	740 337
Ostud ja parendused		6 019	6 019
Amortisatsioonikulu		-21 226	-21 226
31.12.2017			
Soetusmaksumus	581 483	404 991	986 474
Akumuleeritud kulum		-261 344	-261 344
Jääkmaksumus	581 483	143 647	725 130
Müügid	-15 164		-15 164
Amortisatsioonikulu		-21 824	-21 824
31.12.2018			
Soetusmaksumus	566 319	404 991	971 310
Akumuleeritud kulum		-283 168	-283 168
Jääkmaksumus	566 319	121 823	688 142

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	38 428	38 428
Akumuleeritud kulum	-16 478	-16 478
Jääkmaksumus	21 950	21 950
Amortisatsioonikulu	-2 520	-2 520
31.12.2017		
Soetusmaksumus	38 428	38 428
Akumuleeritud kulum	-18 998	-18 998
Jääkmaksumus	19 430	19 430
Amortisatsioonikulu	-2 519	-2 519
31.12.2018		
Soetusmaksumus	38 428	38 428
Akumuleeritud kulum	-21 517	-21 517
Jääkmaksumus	16 911	16 911

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	80 373	80 373		
Lühiajalised laenud kokku	80 373	80 373		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	301 668		301 668	
Pikaajalised laenud kokku	301 668		301 668	
Laenukohustised kokku	382 041	80 373	301 668	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	108 631	108 631		
Lühiajalised laenud kokku	108 631	108 631		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	318 042		318 042	
Pikaajalised laenud kokku	318 042		318 042	
Laenukohustised kokku	426 673	108 631	318 042	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24 528	24 528
Võlad töövõtjatele	1 285	1 285
Maksuvõlad	2 599	2 599
Muud võlad	19 459	19 459
Intressivõlad	2 048	2 048
Dividendivõlad	13 430	13 430
Muud viitvõlad	3 981	3 981
Saadud ettemaksed	62	62
Muud saadud ettemaksed	62	62
Kokku võlad ja ettemaksed	47 933	47 933
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 520	21 520
Võlad töövõtjatele	1 547	1 547
Maksuvõlad	4 062	4 062
Muud võlad	20 097	20 097
Intressivõlad	2 785	2 785
Dividendivõlad	13 430	13 430
Muud viitvõlad	3 882	3 882
Saadud ettemaksed	42	42
Tulevaste perioodide tulud	42	42
Kokku võlad ja ettemaksed	47 268	47 268

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Intressivõlad	2 048	2 048
Dividendivõlad	13 430	13 430
Muud viitvõlad	3 981	3 981
Kokku muud võlad	19 459	19 459
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Intressivõlad	2 785	2 785
Dividendivõlad	13 430	13 430
Muud viitvõlad	3 882	3 882
Kokku muud võlad	20 097	20 097

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	350 134	334 011
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	350 134	334 011
Kokku müügitulu	350 134	334 011
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud renditeenuste müügist	125 394	117 332
Muu renditeenustega seotud tulu	224 740	216 679
Muud tulud	0	0
Kokku müügitulu	350 134	334 011

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	212 806	173 586
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	212 806	173 586

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 371	8 371
Jooksev remont, majapidamiskulud	15 347	1 901
Kindlustuskulud	2 106	2 688
Muud	20 953	19 670
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 777	32 630

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	18 805	17 377
Sotsiaalmaksud	6 452	5 835
Kokku tööjõukulud	25 257	23 212
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juridilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	218 283		180 016	180
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 897	66 289	7 065	95 572

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	1 035	20 984	765	18 767
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 741	53 670	1 372	54 486

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 520	7 181

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapoolteks on:

- tütarettevõtte (Uuetammi Invest OÜ 75,5%)
- sidusettevõtte (FenderNet OÜ 33,33%)
- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu.

Juhatuse liikmele on makstud juhatuse liikme tasu koos sotsiaalmaksuga 7 520 eur.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Osühing IS Systems (registrikood: 10553585) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV NARUSK	Juhatuse liige	19.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	888 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 929
Kokku	948 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	948 921
Kokku	948 921

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	224740	64.19%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	125394	35.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sulev Narusk	36005180243		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6713276
Faks	+372 6713274
Mobiiltelefon	+372 5651888
E-posti aadress	sulev@benefit.ee