

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: IBE Estonia OÜ

registrikood: 10963260

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6a, B korpus, V korrus
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 5112885

e-posti aadress: ibe@ibe-estonia.ee

veebilehe aadress: www.ibe-estonia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Eraldised	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

IBE Estonia OÜ peamiseks tegevusalaks 2017.a. oli jätkuvalt kinnisvarainvesteeringute haldamine ja kinnisvaraarendus. Ettevõtte majandustulemused olid ootuspärased. Käibe võrreldes eelmise majandusaastaga kasvas 22% ning puhaskasumi kasv oli 75%. Käibe kasvu tingis kinnistute müügi suurem osakaal võrreldes eelnevate aastatega ja Viimsi vallas Haabneemes asuva Uuetoa III planeeringuala kinnistute müük.

Ettevõtte on teinud kinnisvarainvesteeringud peamiselt Tallinna lähivaldadesse ja senine tegevus on keskendunud eelkõige elukondliku kinnisvara arendamisele. Valdavalt on investeeringud piirkondades, kus turu aktiivsus on viimastel aastatel märgatavalt tõusnud nagu Viimsi ja Rae vald.

Olulisemad sündmused

2017.a. valmis Põdra tee 17 ärihoone, realiseeriti praktiliselt kõik Uuesalu II arendusetapis arendatud paarismajad ja ridaelamute korteriomandid. Alustati Uuesalu III arendusetapi kommunikatsioonide ja teede ehitusega. Tehti algust ka kahe uue ridaelamuga, mille valmimisaeg on plaanitud 2018 suvi.

Ehitustegevus algas ka IBE Estonia teisel arendusobjektil, milleks on Uuetoa III planeeringuala Haabneemes. 2017.a. valmisid lõplikult planeeringuala trassid ja kommunikatsioonid. 2018 aastal alustame ridaelamute ehitusega.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli IBE Estonia OÜ müügitulu 3,1 milj. eurot (2016.a. 2,5 milj. eurot), mis on 22% suurem 2016 aasta müügitulust. Kogu müügitulu oli Eestis ning müügitulust 97% moodustas kinnisvara müük.

Majandusaastal realiseerisime enamasti hoonestamata kinnistuid, kuid realiseerisime ka hoonestatud kinnistuid/korteriomandeid.

IBE Estonia OÜ aruandeaasta kasumiks 2017. a. kujunes 527 tuhat eurot (2016.a. 301 tuhat eurot). Käibemaksu kulu 2017.a. müüdud kinnisvaraobjektide sisendkäibemaksu tagastusest moodustas 26 tuhat eurot (2016.a. 111 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Käibe kasv/langus	22%	-9%
Võlakordaja	0,85	0,92
Maksevõime kordaja	3,21	2,15

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017-müügitulu 2016)/müügitulu 2016
- Võlakordaja = kohustused/varad kokku

- Maksevõime kordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustused

Personal

Aruandeaastal arvestati töötasudeks 147 399 eurot (2016.a. 135 497 eurot).

Juhatus on ettevõttel kolmeliikmeline. Juhatusel arvestati 2017.a. tasusid summas 78 000 eurot (2016.a. 72 000 eurot).

Juhatusel liikmetele ei ole nende lahkumise korral hüvitist ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018.a. plaanib IBE Estonia OÜ jätkata arendustegevusega Uuesalu ja Uuetoa III planeeringualal. Jätkub ridaelamute ehitus Viimsis ja rida- ning paariselamute ehitus Uuesalus.

Eesmärk on jõuda lõpule planeeringumenetlustega Jõelähtme vallas Aara kinnistul ja Väike-Uuesalu detailplaneeringuga Rae vallas.

Käivad ettevalmistused uute arendusobjektide töösse võtmiseks Tallinnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	800 646	597 981	
Nõuded ja ettemaksed	181 298	267 780	2
Varud	5 719 035	6 752 121	3
Kokku käibevarad	6 700 979	7 617 882	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	88 187	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 662 114	1 214 401	6
Materiaalsed põhivarad	354 425	260 636	7
Kokku põhivarad	2 016 539	1 563 224	
Kokku varad	8 717 518	9 181 106	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 654	9
Võlad ja ettemaksed	305 520	401 396	10
Kokku lühiajalised kohustised	305 520	403 050	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 116 219	8 016 474	9
Eraldised	11 158	3 648	11
Kokku pikaajalised kohustised	7 127 377	8 020 122	
Kokku kohustised	7 432 897	8 423 172	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	29 000	29 000	12
Ülekurss	2 147 706	2 147 706	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 425 163	-1 725 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	526 687	300 756	
Kokku omakapital	1 284 621	757 934	
Kokku kohustised ja omakapital	8 717 518	9 181 106	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	3 084 645	2 519 760	13
Muud äritulud	72 212	100 753	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 270 852	-1 889 427	15
Mitmesugused tegevuskulud	-130 310	-222 531	16
Tööjõukulud	-200 649	-179 911	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 482	-24 336	
Muud ärikulud	-1 617	-3 426	18
Ärikasum (kahjum)	524 947	300 882	
Intressitulud	1 764	45	
Intressikulud	-8	-171	
Muud finantstulud ja -kulud	-16	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	526 687	300 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	526 687	300 756	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2017 aasta kohta on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

Eesti finantsaruandluse standard on SME IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

IBE Estonia OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub IBE Estonia OÜ väikeettevõtjaks ja sellest tulenevalt on käesolevaga koostatud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Allahindluse summa kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud".

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuldesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvaraarendus. Seoses sellega loetakse varudeks kõik varad kinnisvaraarenduse tootmisprotsessis. Nendeks on kinnisvaraobjektid (maa, lõpetamata ehitised), mida ettevõtte arendab edasimüügi eesmärgil. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kuna varude objektid on selgelt üksteisest eristatavad, siis lähtutakse nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehud kulutustest, seega varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Bilansis hinnatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu 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).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsioonimäär ehitistel on 1% aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta või mille soetusmaksumus on suurem kui 639 eurot. Madalama soetusmaksumusega varad kantakse nende kasutussevõtmise hetkel kulusse, ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm selle kasuliku eluea alusel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Amortiseeritavat immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt 6 kuni 7 aasta jooksul. Amortiseeritava immateriaalse põhivara amortiseerimisel lähtutakse eeldusest, et selle lõppväärtus on null.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	25-100
Masinad ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	3

Rendid

Renditehingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul kajastatakse kapitalirendina kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;
- rentnikul on optioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada.

Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Rentide kajastamine, kui äriühing on rentnik

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikest elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte kajastab oma bilansis eraldist juhul, kui:

- ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus;
- kohustuse realiseerumine on tõenäoline;
- kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldis kajastatakse bilansis ainult juhul, kui selle realiseerumise tõenäosus on suurem kui 50%. Kui realiseerumise tõenäosus on väiksem kui 50%, eraldist bilansis ei moodustata, kuid võimalik kohustus avalikustatakse aruande lisades.

Eraldise kajastamisel bilansis lähtutakse juhtkonna hinnangust kohustuse täitmiseks tõenäoliselt vajaliku summa ning kohustuse realiseerumise aja kohta. Pikaajalised eraldised kajastatakse bilansis eraldistega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas. Kui ülal esitatud tingimused ei ole täidetud, eraldist bilansis ei moodustata, kuid seonduvad asjaolud avalikustatakse aruande lisades tingimusliku kohustusena (nt kohtuvaidlusega seotud asjaolud.)

Samuti avalikustatakse tingimuslike kohustustena olulised lubadused, garantiid jms, mis tulevikus võib teatud tingimustel muutuda kohustuseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud IBE Estonia OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	135 236	135 236		
Ostjatelt laekumata arved	135 236	135 236		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 392	21 392		4
Muud nõuded	16 997	16 997		5
Laenunõuded	16 997	16 997		5
Ettemaksed	7 673	7 673		
Tulevaste perioodide kulud	439	439		
Muud makstud ettemaksed	7 234	7 234		
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 298	181 298		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	240 605	240 605	0	
Ostjatelt laekumata arved	240 605	240 605	0	
Muud nõuded	113 845	25 658	88 187	5
Laenunõuded	99 223	11 036	88 187	5
Viitlaekumised	14 622	14 622	0	
Ettemaksed	1 517	1 517	0	
Tulevaste perioodide kulud	517	517	0	
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	355 967	267 780	88 187	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	1 509	2 531
Lõpetamata toodang	5 054 263	6 447 318
Valmistoodang	663 263	302 272
Kokku varud	5 719 035	6 752 121

Aruandeaastal klassifitseeriti varudest kinnisvarainvesteeringuteks ehitatud büroopinnad 454 720 eurot (lisa 6) ja materiaalseks põhivaraks, mida kasutatakse kontorina 201 761 eurot (lisa 7).

Aruandeaastal hinnati varusid alla 1 023 eurot (2016.a. 3 379 eurot) (Lisa 18)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	695	736
Käibemaks	14 705	0	14 890
Üksikisiku tulumaks	0	2 208	2 169
Sotsiaalmaks	0	4 346	4 306
Kohustuslik kogumispension	0	275	286
Töötuskindlustusmaksed	0	280	280
Ettemaksukonto jääk	6 687		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 392	7 804	22 667

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	16 997	16 997					2
Eraisik	16 997	16 997		10%	EUR	28.02.2018	2
Kokku muud nõuded	16 997	16 997					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	99 223	11 036	88 187				2
Eraisik 1	82 527	10 406	72 121	6 kuu euribor +2%	EUR	28.12.2018	2
Eraisik 2	16 696	630	16 066	10%	EUR	28.02.2018	2
Viitlaekumised	14 622	14 622	0				
Kokku muud nõuded	113 845	25 658	88 187				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	6 302 340	700 670	7 003 010
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	6 302 340	700 670	7 003 010
Ümberliigitamised	-5 788 609	0	-5 788 609
31.12.2016			
Soetusmaksumus	513 731	700 670	1 214 401
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	513 731	700 670	1 214 401
Amortisatsioonikulu		-7 007	-7 007
Ümberliigitamised	24 844	429 876	454 720
31.12.2017			
Soetusmaksumus	538 575	1 130 546	1 669 121
Akumuleeritud kulum	0	-7 007	-7 007
Jääkmaksumus	538 575	1 123 539	1 662 114

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 006	64 126
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 637	13 314

Ümberklassifitseerimisi vaata lisa 3.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2015						
Soetusmaksumus	291 245	97 190	23 517	120 707	23 328	435 280
Akumuleeritud kulum	-19 023	-67 410	-17 845	-85 255	-23 046	-127 324
Jääkmaksumus	272 222	29 780	5 672	35 452	282	307 956
Ostud ja parendused	0	0	0	0	830	830
Amortisatsioonikulu	-9 979	-12 169	-1 892	-14 061	-296	-24 336
Müügid	-124 607	0	0	0	0	-124 607
Ümberliigitamised	100 793	0	0	0	0	100 793
Ümberliigitamised varudega	100 793	0	0	0	0	100 793
31.12.2016						
Soetusmaksumus	251 504	97 190	23 517	120 707	24 158	396 369
Akumuleeritud kulum	-13 075	-79 579	-19 737	-99 316	-23 342	-135 733
Jääkmaksumus	238 429	17 611	3 780	21 391	816	260 636
Ostud ja parendused	0	0	0	0	9 592	9 592
Amortisatsioonikulu	-10 060	-9 377	-1 446	-10 823	-592	-21 475
Müügid	-96 089	0	0	0	0	-96 089
Ümberliigitamised	201 761	0	0	0	0	201 761
Ümberliigitamised varudega	201 761	0	0	0	0	201 761
31.12.2017						
Soetusmaksumus	352 472	97 190	23 517	120 707	33 750	506 929
Akumuleeritud kulum	-18 431	-88 956	-21 183	-110 139	-23 934	-152 504
Jääkmaksumus	334 041	8 234	2 334	10 568	9 816	354 425

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Ehitised	164 900	190 000
Kokku	164 900	190 000

Aruandeaastal müüdi seni kontorina kasutatud kinnistu ning võeti varudest põhivarana arvele ehitatud kinnistu, mida kasutatakse kontorina (lisa 3).

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	53 006	64 126	6
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	837 670	837 670	
Kokku	837 670	837 670	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen emaettevõttelt	7 116 219	0	7 116 219	0	19
Pikaajalised laenud kokku	7 116 219	0	7 116 219	0	
Laenukohustised kokku	7 116 219		7 116 219		
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Krediitkaart	27	27			
Lühiajalised laenud kokku	27	27			
Pikaajalised laenud					
Laen emaettevõttelt	8 016 474	0	8 016 474	0	19
Pikaajalised laenud kokku	8 016 474	0	8 016 474	0	
Kapitalirendikohustised kokku	1 627	1 627	0		
Laenukohustised kokku	8 018 128	1 654	8 016 474		

Laen emaettevõttelt alusvaluuta EUR, intress 12 kuu EURIBOR+0,5% , maksetähtaeg nõudmisel, kuid mitte varem kui 31.12.2018. Vastavalt laenulepingule arvestatakse intressi siis, kui laenusajal tekib jaotamata kasum.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	179 185	179 185	
Võlad töövõtjatele	22 358	22 358	
Maksuvõlad	7 804	7 804	4
Muud võlad	22 006	22 006	
Muud viitvõlad	22 006	22 006	
Saadud ettemaksed	74 167	74 167	
Muud saadud ettemaksed	74 167	74 167	
Kokku võlad ja ettemaksed	305 520	305 520	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	241 032	241 032	
Võlad töövõtjatele	19 377	19 377	
Maksuvõlad	22 667	22 667	4
Saadud ettemaksed	118 320	118 320	
Muud saadud ettemaksed	118 320	118 320	
Kokku võlad ja ettemaksed	401 396	401 396	

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
garantiireserv	3 667	847	-866	3 648
Kokku eraldised	3 667	847	-866	3 648

	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
garantiireserv	3 648	8 895	-1 385	11 158
Kokku eraldised	3 648	8 895	-1 385	11 158

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	29 000	29 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 084 645	2 519 760
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 084 645	2 519 760
Kokku müügitulu	3 084 645	2 519 760
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	1 115 833	1 558 657
Kinnisvarainvesteeringutelt üüritulu	53 086	64 126
Eluruumide üür	8 051	19 778
Maa rent	1 256	2 256
Muud	8 867	5 309
Kruntide müük	1 897 552	869 634
Kokku müügitulu	3 084 645	2 519 760

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	68 811	65 393
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 276	0
Kinnistu kompensatsioon Eesti Vabariigilt	0	35 359
Muud	2 125	1
Kokku muud äritulud	72 212	100 753

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 502	40 209
Energia	4 962	5 517
Elektrienergia	4 317	4 214
Soojusenergia	645	1 303
Müüdud kinnisvara omahind	2 221 655	1 841 383
Maamaks	12 733	1 802
Muud	0	516
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 270 852	1 889 427

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Energia	7 534	6 249	
Elektrienergia	743	620	
Soojusenergia	773	951	
Kütus	6 018	4 678	
Mitmesugused bürookulud	12 470	10 618	
Lähetuskulud	620	0	
Koolituskulud	2 066	478	
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 528	4 445	
Kulud eraldiste moodustamiseks	8 895	847	11
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 025	570	
Turunduskulud	11 949	37 696	
Sisendkäibemaksu tagastus	25 592	111 105	
Müügivahendus	20 796	28 472	
Muud	32 835	22 051	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	130 310	222 531	

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	147 399	135 497
Sotsiaalmaksud	48 642	44 899
Töötuskindlustus	1 179	1 089
Puhkusereservikulu	3 429	-1 574
Kokku tööjõukulud	200 649	179 911
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Palgakulu real lisaks töölepingutele kaks töövõtulepingut :

2017.a. - 6 377 eurot.

2016.a. - 5 752 eurot.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	0
Varude allahindlus ja mahakandmine	1 023	3 379
Muud	585	47
Kokku muud ärikulud	1 617	3 426

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EKE - Finance OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EKE Yhtiöt
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	7 116 219	8 016 474

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
EKE Finance OY	900 255	-	EUR	-

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
EKE Finance OY	650 255	-	EUR	-

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	78 000	72 000

Kohustused emaettevõtjale on pikaajaline laen, mis on saadud perioodil 2003-2007 kinnisvarainvesteeringuteks. (Lisa 9)

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud on näidatud ilma sotsiaalmaksuta.

Aruandeaastal ei tasunud emaettevõttele saadud laenult intresse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2018

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KULLÖR	Juhatuse liige	20.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IBE Estonia OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud IBE Estonia OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspteride eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeauditori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn, Harju maakond, 10145

20.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	20.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 425 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	526 687
Kokku	-898 476
Jaotamine	
Ülekursi suurendamine	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	3013385	97.69%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	62393	2.02%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	8867	0.29%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EKE - Finance OY		Soome	29000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5112885
E-posti aadress	ibe@ibe-estonia.ee
Veebilehe aadress	www.ibe-estonia.ee