

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: IBE Estonia OÜ

registrikood: 10963260

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 5112885, +372 6264367

faks: +372 6264368

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

veebilehe aadress: www.ibe-estonia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Muud nõuded	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 9 Kapitalirent	16
Lisa 10 Kasutusrent	17
Lisa 11 Laenukohustused	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Eraldised	19
Lisa 14 Osakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Muud ärikulud	20
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

IBE Estonia OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja kinnisvaraarendus. Ettevõtte 2011.a. majandustulemused jäid oodatust väiksemaks. Kinnisvaraturul oli ka käesoleval majandusaastal madalseis, oodatud tõusu ei tulnud suures osas makromajanduslike probleemide tõttu ja neist tuleneva tarbijate kindlustunde languse tõttu. Järgmisel aastal ootame sektoris väikest elavnemist. Ettevõtte on teinud kinnisvarainvesteeringud peamiselt Tallinna lähivaldadesse ja valdavalt on senine tegevus keskendunud elukondliku kinnisvara arendamisele. Kõikide omandatud maade osas on detailplaneeringud kas kehtestatud, koostamisel või ettevalmistamisel. Kinnistute asukohti arvestades on strateegiline eesmärk säilinud, samas on majandusolukord mõjutanud arengutempo, jättes enam aega iga projekti primaarse perspektiivse kasutusala läbimõtlemiseks.

Oma eelisteks peame jätkuvalt emaeetevõtte tugevat kapitaliseeritust ja finantsilist toetust, mis on võimaldanud tegutseda võõrvahendeid kaasamata, emaeetevõtte pikaajalist kogemust kinnisvaraarenduse sektoris ja kvaliteeti ehitustöös. Kuigi üldise majanduslanguse foonil tuli ümber hinnata projektide realiseerimise tähtsust ja tingimused, oleme veendunud, et pikemas ajalisel perspektiivis on ettevõtte poolt tehtud investeeringud suunatud hea paiknemise ja perspektiiviga asukohtadesse.

Olulisemad sündmused

Kui 2010. aastal oli elavnemise märke, siis 2011. majandusaastal oli kinnisvaraturul jällegi jahenemise periood. Võrreldes 2010. aastaga vähenes ka asjaõiguslepingute arv. Samas oli tuntav tarbijate huvi uue elamispinna suhtes, toimusid aktiivsed läbirääkimised, mis suures osas 2011.a. siiski ei realiseerunud nii üldise majandusliku ebakindluse kui finantseerimisprobleemide tõttu. On alust arvata, et mitmed 2011.a. alanud läbirääkimised jõuavad tehinguteni 2012.a. jooksul.

Eraldi arendusprojektina kolme korrusmaja ehitusest Rae vallas Peetri külas oli majandusaasta lõpuks korterite jääk laos 1 korter, 2011. aastal müüdi kõik eelmise aasta laojäägid. 2011.a. taganeti ka ühest 2008.a. sõlmitud võlaõiguslikust lepingust. Tervikuna on Peetri küla puhul tegu Tallinnaga vahetult piirneva ja seetõttu linnaga väga tihedalt integreerunud piirkonnaga. Piirkonnale lisas väärtust 2009.a. avatud Peetri kool. Kinnisvaraturg antud piirkonnas on keskmisest märksa aktiivsem ja hinnatase samal tasemel Tallinna korterite hindadega.

Harjumaal Patika külas Vana- Uustalu ja Kuremäe detailplaneeringualal alaprojektina 8 Omatalo majaelementidest elumajadest üürile antud majadest taganeti kahest üürilepingust, seega on majandusaasta lõpuks Patika küla majadest laos 2 maja.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli IBE Estonia OÜ müügitulu 1,1 milj. eurot mis on 21% väiksem 2010 aasta müügitulust. Kogu müügitulu oli Eestis ning müügitulust 66% moodustas kinnisvara müük ja 31% üüritulud.

Majandusaastal keskendusime enam kinnisvaraobjektide müügile, kuid turusituatsiooni arvestades jätkasime ka vähesel määral optiooni- ja üüriskeemide pakkumist.

IBE Estonia OÜ aruandeaasta kahjumiks 2011. a. kujunes 248 tuhat eurot (2010.a. 165 tuhat eurot). Majandustulemit mõjutas eelkõige suur käibemaksu kohustus ehitatud kinnisvaraobjektide sisendkäibemaksu tagastusest, 197 tuhat eurot (2010 a. 132 tuhat eurot).

Peamised suhtarvud

	2011	2010
Käibe kasv	-21%	7,49%
Võlakordaja	1,01	1,01
Maksevõime kordaja	2,3	1,96

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011-müügitulu 2010)/müügitulu 2010
- Võlakordaja = kohustused/kogukapital
- Maksevõime kordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustused

Personal

Aruandeaastal arvestati töötasudeks 136 538 eurot (2010.a. 137 580 eurot).

Juhatus on ettevõtte kolmeliikmeline. Juhatusel arvestati 2011.a. tasusid summas 72 000 eurot (2010.a. 72 000 eurot).

Juhatusel liikmetel ei ole nende lahkumise korral hüvitist ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal jätkab IBE Estonia OÜ olemasolevate varade realiseerimist. 2012.a. saabub tähtaeg 2009.a. sõlmitud üürilepingutel. Põhimõtteline valmisolek on soovijatele üürilepinguid pikendada, sest väljaastu finantseerimine ei pruugu jätkuvalt kõikidele soovijatele jõukohane olla. Uuesalu I etapi müügiperioodiks on planeeritud ca 4 aastat. II etapi ehituse tempo sõltub I etapi müügitempost, kuid läbirääkimised ehitustegevuse jätkamiseks on alanud ja kaalumisel on erinevad ideelahendused ala edasiseks hoonestamiseks.

2012.a. on kavas jätkata pooleliolevate arendusobjektide detailplaneeringute koostamist ja lõpule jõuda Rae vallas Järvekülas asuva Juhani detailplaneeringualaga, samuti Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuva Näpiste V kinnistu osalise detailplaneeringuga. Valdavalt on 2012.a. eeltoodust tulenevalt kavas keskenduda olemasoleva laovaru realiseerimisele ja teha ettevalmistusi ehitustööde taaskäivitamiseks vastavalt turu nõudlusele.

Omakapital

31.12.2011 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne, mis ei ole vastavuses Äriseadustiku §-ga 176. Omakapitali suurusele esitatud nõuete täitmiseks kavandavad omanikud suurendada omakapitali emaettevõtte laenu arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	384 395	446 469	
Nõuded ja ettemaksed	613 975	1 050 563	2
Varud	4 678 501	5 481 790	5
Kokku käibevara	5 676 871	6 978 822	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	100 661	181 126	2
Kinnisvarainvesteeringud	11 758 447	11 489 381	6
Materiaalne põhivara	265 277	284 747	7
Immateriaalne põhivara	293	488	8
Kokku põhivara	12 124 678	11 955 742	
Kokku varad	17 801 549	18 934 564	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	433 809	764 793	12
Kokku lühiajalised kohustused	433 809	764 793	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	17 595 125	18 310 616	11
Eraldised	7 262	10 736	13
Kokku pikaajalised kohustused	17 602 387	18 321 352	
Kokku kohustused	18 036 196	19 086 145	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	27 000	26 000	14
Ülekurss	1 677 706	1 513 706	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 697 678	-1 532 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-248 066	-164 856	
Kokku omakapital	-234 647	-151 581	
Kokku kohustused ja omakapital	17 801 549	18 934 564	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 103 462	1 403 039	15
Muud äritulud	6 023	596	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-692 087	-1 125 121	
Mitmesugused tegevuskulud	-360 294	-288 749	16
Tööjõukulud	-184 959	-183 617	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 665	-35 189	7,8
Muud ärikulud	-101 487	-810	
Ärikasum (kahjum)	-249 007	-229 851	
Finantstulud ja -kulud	941	64 995	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-248 066	-164 856	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-248 066	-164 856	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-249 007	-229 851	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 665	35 189	7,8
Kokku korrigeerimised	19 665	35 189	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	208 498	-160 791	
Varude muutus	480 684	923 130	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	38 430	107 110	
Makstud intressid	0	-335	
Kokku rahavood äritegevusest	498 270	674 452	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-6 790	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 030	0	6
Laekunud intressid	941	896	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 089	-5 894	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-550 255	-345 810	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-14 499	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-550 255	-360 309	
Kokku rahavood	-62 074	308 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	446 469	138 220	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-62 074	308 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	384 395	446 469	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	735 623	341 927	6 391	-2 243 445	-1 159 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-164 856	-164 856
Emiteeritud osakapital		1 171 779		710 623	1 882 402
Muutused muudest omanike sissemaksetest	-709 623				-709 623
31.12.2010	26 000	1 513 706	6 391	-1 697 678	-151 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-248 066	-248 066
Emiteeritud osakapital	1 000	164 000			165 000
31.12.2011	27 000	1 677 706	6 391	-1 945 744	-234 647

Lisa 14

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2011 aasta kohta on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineva oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on IBE Estonia OÜ arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on IBE Estonia OÜ teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro(kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil) kajastatakse kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

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 "Muud tegevuskulud".

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse 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), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 konkreetset 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 (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 õiglase väärtuse meetodist. Õiglast väärtust hindab juhatus, kasutades selleks ettevõtte välise professionaalse hindaja abi.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta või mille soetusmaksumus on suurem kui 639 eurot. Madalama soetusmaksumusega varad kantakse nende kasutusse võtmise 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 kasulikku 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. Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	25
Masinad ja seadmed	5
Muu 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 optsoon 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 kasulikust 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

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Äriühing kajastab oma bilansis eraldist juhul, kui:

- äriühingul 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.

Eraldiste 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte EKE Finance Oy (ning emaettevõtte omanikud);
- Sidusettevõtted;
- Teised emaettevõttega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osuühingu juhatus ning juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	61 550	51 927	
Ostjatelt laekumata arved	76 705	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-15 155	0	
Muud nõuded	651 504	1 178 946	4
Laenunõuded	651 504	806 058	
Muud nõuded	0	372 888	
Ettemaksed	1 582	816	
Kokku nõuded ja ettemaksed	714 636	1 231 689	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	199	97
Käibemaks	173 363	126 295
Üksikisiku tulumaks	2 233	2 339
Sotsiaalmaks	4 054	4 094
Kohustuslik kogumispension	129	32
Töötuskindlustusmaksed	484	484
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	180 462	133 341

Vaata lisa nr.12

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	651 504	550 843	100 661		2,9
Kokku muud nõuded	651 504	550 843	100 661		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	806 058	624 932	181 126		2,9
Muud nõuded	372 888	372 888			
Kokku muud nõuded	1 178 946	997 820	181 126		

Laenunõuete täiendav informatsioon lisas 9.

Muudes nõuetes sisaldus 2010 a. nõue endise koostööpartneri vastu, mis arvestati vastavalt koosoleku protokollile, milles lepidi kokku tasaarveldada vastastikused nõuded ja kohustused nii et vastastikused arveldused jääksid nulli. Käesoleva majandusaasta aruande koostamise seisuga tasaarveldati vastastikused nõuded ja kohustused, seoses aegumisega.

Vaata lisa 12

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	34 483	46 745
Valmistoodang	4 644 018	5 435 045
Kokku varud	4 678 501	5 481 790

Aruandeaastal klassifitseeriti varusid kinnisvarainvesteeringuteks summas 864 846 eurot ning kinnisvarainvesteeringuid varudeks 454 890 eurot. (Lisa 6)

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	9 666 687
Ostud ja parendused	11 353
Müügid	-278 974
Ümberklassifitseerimised	2 090 315
31.12.2010	11 489 381
Ostud ja parendused	11 030
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-101 440
Müügid	-50 480
Ümberklassifitseerimised	409 956
31.12.2011	11 758 447

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	336 729	306 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 122	12 655

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2009							
Soetusmaksumus	11 326	519 193	36 343	14 061	50 404	20 201	601 124
Akumuleeritud kulum	0	-54 324	-26 655	-4 449	-31 104	-16 009	-101 437
Jääkmaksumus	11 326	464 869	9 688	9 612	19 300	4 192	499 687
Ostud ja parendused	0	0	6 790	0	6 790	0	6 790
Amortisatsioonikulu	0	-20 768	-8 284	-2 815	-11 099	-3 126	-34 993
Ümberklassifitseerimised	-11 326	-175 411	0	0	0	0	-186 737
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-11 326	-175 411	0	0	0	0	-186 737
31.12.2010							
Soetusmaksumus	0	295 264	43 133	14 061	57 194	20 201	372 659
Akumuleeritud kulum	0	-26 574	-34 939	-7 264	-42 203	-19 135	-87 912
Jääkmaksumus	0	268 690	8 194	6 797	14 991	1 066	284 747
Amortisatsioonikulu		-11 811	-3 781	-2 812	-6 593	-1 066	-19 470
31.12.2011							
Soetusmaksumus		295 264	43 133	14 061	57 194	20 201	372 659
Akumuleeritud kulum		-38 385	-38 720	-10 076	-48 796	-20 201	-107 382
Jääkmaksumus		256 879	4 413	3 985	8 398	0	265 277

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 303	1 303
Akumuleeritud kulum	-619	-619
Jääkmaksumus	684	684
Amortisatsioonikulu	-196	-196
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 303	1 303
Akumuleeritud kulum	-815	-815
Jääkmaksumus	488	488
Amortisatsioonikulu	-195	-195
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 303	1 303
Akumuleeritud kulum	-1 010	-1 010
Jääkmaksumus	293	293

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Vägeva korterite kapitalirent	550 843	550 843			
Uuesalu korterite kapitalirent	100 661		100 661		
Kapitalirendinõuded kokku	651 504	550 843	100 661		2,4
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Vägeva korterite kapitalirent	705 397	624 932	80 465		
Uuesalu korterite kapitalirent	100 661	0	100 661		
Kapitalirendinõuded kokku	806 058	624 932	181 126		2,4

Vägeva:

46282 alusvaluuta EUR, intress 3% aastas , maksetähtaeg 31.01.2012

64295 alusvaluuta EUR, intress 0% , maksetähtaeg 08.02.2012

61575 alusvaluuta EUR, intress 0% , maksetähtaeg 30.04.2012

69444 alusvaluuta EUR, intress 0% , maksetähtaeg 01.05.2012

80273 alusvaluuta EUR, intress 0% , maksetähtaeg 04.06.2012
 78966 alusvaluuta EUR, intress 0%, alates 01.04.12 6 kuu euribor +1,5%, maksetähtaeg 29.06.2012
 92112 alusvaluuta EUR, intress 0% , maksetähtaeg 30.06.2012
 57896 alusvaluuta EUR, intress 0% , maksetähtaeg 29.08.2012

Uuesalu:

100 661 alusvaluuta EUR, intress 0%, maksetähtaeg 06.09.2013

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	336 729	306 800	6,15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	225 541	326 735	
1-5 aasta jooksul	73 740	248 921	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	5 811 806	5 553 577	
Kokku	5 811 806	5 553 577	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrendikulu	0	2 871	

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõttelt	17 595 125		17 595 125	
Pikaajalised laenud kokku	17 595 125		17 595 125	
Laenukohustused kokku	17 595 125		17 595 125	
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõttelt	18 310 616		18 310 616	
Pikaajalised laenud kokku	18 310 616		18 310 616	
Laenukohustused kokku	18 310 616		18 310 616	

Laen emaettevõttelt alusvaluuta EUR, intress 12 kuu EURIBOR+0,5% , maksetähtaeg nõudmisel kuid mitte varem kui 31.12.2013.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 655	33 229	
Võlad töövõtjatele	16 494	15 064	
Maksuvõlad	180 462	133 341	3
Muud võlad	307	373	
Saadud ettemaksed	216 891	209 898	
Muud kohustused	0	372 888	4
Kokku võlad ja ettemaksed	433 809	764 793	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010
garantiireserv	11 456	13 958	-14 678	10 736
Kokku eraldised	11 456	13 958	-14 678	10 736
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
garantiireserv	10 736	316	-3 790	7 262
Kokku eraldised	10 736	316	-3 790	7 262

Garantiireserv on moodustatud kinnisvaraarendustele "Uuesalu", "Patika majad" ning "Vägeva korrusmajad". Tõenäoline realiseerumise aeg 1-2 aastat.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	27 000	26 000
Osade arv (tk)	1	1
Omakapitali miinimumnõude täitmiseks suurendati osakapitali mitterahalise sissemaksega emaettevõtte poolt antud pikaajalise laenu arvelt summas 165 000 eurot, millest nimiväärtus moodustas 1000 eurot ja ülekurs 164 000 eurot. Äriseadustikus toodud osakapitali miinimumnõude täitmiseks on omanikel 2012. aastal kavas suurendada osakapitali ja suurendada seda koos ülekursiga emaettevõtte poolt antud laenu arvelt.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 103 462	1 403 039	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 103 462	1 403 039	
Kokku müügitulu	1 103 462	1 403 039	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistutemüük	726 169	1 073 541	
Kontoriüür	21 637	21 118	6,10
Eluruumideüür	315 092	285 682	6,10
Muud	40 564	22 698	
Kokku müügitulu	1 103 462	1 403 039	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Energia	12 126	11 778	
Elektrienergia	3 813	4 156	
Soojusenergia	3 680	3 939	
Kütus	4 633	3 683	
Mitmesugused bürookulud	10 683	10 038	
Lähetuskulud	930	347	
Koolituskulud	1 007	423	
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 917	3 783	
Kulud eraldiste moodustamiseks	316	13 958	13
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	27 384	0	
Turunduskulud	16 414	34 356	
Sisendkäibemaksu tagastus	197 163	131 615	
Muud	85 354	82 451	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	360 294	288 749	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	136 538	137 580
Sotsiaalmaksud	45 058	45 268
Töötuskindlustus	1 911	1 920
Puhkusereservikulu	1 452	-1 151
Kokku tööjõukulud	184 959	183 617
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Palgakulu real lisaks töölepingutele kolm töövõtulepingut :

2011.a. - 6 793 eurot.

2010.a. - 7 835 eurot.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	101 440	0
Kahjum valuutakursi muutustest	0	708
Trahvid, viivised ja hüvitised	44	83
Muud	3	19
Kokku muud ärikulud	101 487	810

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	941	65 330
Intressitulu hoiustelt	941	897
Muud intressitulud	0	64 433
Intressikulud	0	-335
Intressikulu kapitalirendilt	0	-47
Muud intressikulud	0	-288
Kokku finantstulud ja -kulud	941	64 995

Lisa 20 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

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	17 595 125	18 321 352

	2011	2010
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	236	734

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	72 000	72 000

Aruandeaastal müüdnud emaettevõttele edasi otseselt emaettevõttega seotud kulud summas 236 eurot.

Kohustused emaettevõtjale on pikajaline laen, mis on saadud perioodil 2003-2007 kinnisvarainvesteeringuteks (Lisa 11)

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

Tegevjuhtkonna allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele

IBE Estonia OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2011. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Tea Ekengren – Saurèn juhatuse liige

18.05.2012

Antti Tikkanen juhatuse liige

18.05.2012

Ülle Kullör juhatuse liige

18.05.2012

Aruande elektroonilised kinnitused

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mari-Liis Liinat	Sisestaja	12.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IBE Estonia OÜ osanikele

Oleme auditeerinud IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 21.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt IBE Estonia OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et IBE Estonia OÜ netovara seisuga 31.12.2011 oli negatiivne. Äriseadustiku paragrahvi 176 järgi peavad osanikud sellisel juhul otsustama kas osakapitali vähendamise või suurendamise, osahingu lõpetamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena netovara moodustaks vähemalt poole osakapitalist. Ettevõtte juhatus on aastaaruande lisas 14 viidanud omanike kavatsusele taastada netovara osakapitali suurendamise teel. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

13.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	13.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 697 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-248 066
Kokku	-1 945 744
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	1 000
Ülekursi suurendamine	248 000
Kokku	249 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	336729	30.52%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	726169	65.81%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	40564	3.68%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy		Soome	27000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264367
Faks	+372 6264368
Mobiiltelefon	+372 5112885
E-posti aadress	ibe@ibe-estonia.ee
Veebilehe aadress	www.ibe-estonia.ee