

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

Ärlnimi või sihtasutuse nimi: IBC Estonia OÜ

registrikood: 10963260

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: 372 626 43 67

faks: 372 626 43 68

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

veebilehe aadress: www.ibu-estonia.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	6
Bilans	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 4 Muud nõuded	16
Lisa 5 Varud	17
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 7 Materiaalne põhivara	19
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	20
Lisa 9 Kapitallrent	21
Lisa 10 Kasutusrent	22
Lisa 11 Laenukohustused	23
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 13 Eraldised	25
Lisa 14 Osakapital	26
Lisa 15 Müügitulu	27
Lisa 16 Muud äritulud	28
Lisa 17 Tööjõukulud	29
Lisa 18 Muud ärikulud	30
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	31
Lisa 20 Seotud osapooled	32

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

IBE Estonia OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja kinnisvaraarendus. Ettevõtte 2009.a. majandustulemustele avaldas mõju majanduskeskkonna jätkuv üldine jahenemine, seda eriti kinnisvara- ja ehitussektoris. Kinnisvaraturu madalseisust tingituna jäi käive oodatust madalamaks.

Ettevõtte on teinud kinnisvarainvesteeringud peamiselt Tallinna lähivaldadesse ja valdavalt on see 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 arengutempot, jättes enam aega iga projekti parima perspektiivse kasutusala läbimõtlemiseks.

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

Olulisemad sündmused

Üks olulisemaid strateegilisi otsuseid 2009.a. oli varakevadel tehtud otsus keskenduda aasta jooksul laovarude osas üürivõimaluste pakkumisele ja müügi puhul erinevatele ostuhinna tasumise ajatamise võimalustele selle asemel, et minna kaasa massiivsete allahindlustega ja keskenduda varade kiirele müügile. Nimetatud otsus mõjutas oluliselt ja otseselt ka 2009.a. käivet, kuna vähenes müükide arv ja müügitulu asendus oluliselt madalama üürituluga.

2009. aastal vahetus Uuesalu lasteaia operaator ja sõlmiti lasteaia ruumide uus rendileping Kiili Vallaga.

Seoses Peetri kooli avamisega 2009.a. sügisest käivitus koolibussi liin Uuesalu ja Peetri küla vahel.

Uuesalu elanike osavõtul on käivitunud aktiivsed läbirääkimised ühistranspordi käivitamise võimaluste kaalumiseks Uuesalust kesklinna ja tagasi.

Majandusaasta lõpu seisuga viidi läbi laovarude ja investeeringute ümberhindamine, mille tingis järsult muutunud majanduskeskkond. Ümberhindamiste tegemisel lähtuti Maa-ameti 2009.a. tehingute hinnastatistikast ja ekspertide poolt antud hinnangutest, samuti omaniko nägemusest kinnistute perspektiivse kasutuse osas.

Eraldi arendusprojektina kolme korrusmaja ehitusest Rao vallas Peetri külas oli majandusaasta lõpuks korterite jääk laos 9 korterit, 2009 aastal müüdi 14 ja üürile anti 5 korterit. See on parem tulemus kui 2008 majandusaastal, mil müüdi 9 korterit. Ülejäänud korterite müügiperioodiks prognoosime 1- 2 aastat, ka selle projekti puhul on eesmärk paindlike maksevõimaluste rakendamine ja osaliselt ka üürivõimaluse pakkumine. Tervikuna on Peetri küla puhul tegu Tallinnaga vahetult piirneva ja seetõttu linnaga väga lähedalt integreerunud piirkonnaga. Piirkonnale lisas väärtust 2009.a. avatud Peetri kool.

Harjumaal Patika külas Vana- Uustalu ja Kuremäe detailplaneeringualal alaprojektina 8 Omatalo majaelementidest elumajadest anti üürile hilisema väljaostu võimalusega üks maja. Majandusaasta lõpu laos jääb on kolm maja, neist ühe suhtes on sõlmitud üürileping hilisema väljaostu võimalusega käesoleva aasta algul.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli IBE Estonia OÜ müügitulu 20,4 milj. krooni mis on 45% väiksem 2008 aasta müügitulust. Käibe vähenemine tulenes eelpool kirjeldatud otsusest pidurdada müügitegevust ja asendada see turu stabiliseerumiseni osaliselt üürivõimaluste pakkumisega. Kogu müügitulu oli Eestis



ning müügitulust 88% moodustas kinnisvara müük ja 12% üüritulud.

Müügitulu jäi oodatust väiksemaks seoses jätkuva majanduskriisiga. Antud majandusolukorras jätkasime erinevate müügi, optiooni- ja üüriskeemide pakkumist klientidele, mis võimaldavad ilma suure alfinantseeringuta uuele elamispinnale clama asuda ja koguda vahendeid omafinantseeringuks või tegeleda eelmise elamispinna müüglga.

IBE Estonia OÜ aruandeaasta kahjumiks 2009. a. kujunes 24 miljonit krooni. Majandustulemit mõjutas eelkõige varude allahindlus kogusummas 30 miljonit krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Käibe kasv	-45,74%	12,46%
Võlakordaja	1,06	1,00
Maksevõime kordaja	0,98	7,08

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009-müügitulu 2008)/müügitulu 2008
- Võlakohustused = kohustused/kogukapital
- Maksevõime kordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustused

Personal

Aruandeaastal arvestati töötasudeks 2 139 616 krooni.

Juhatus on ettevõttel kolmeliikmeline. Juhatusele arvestati 2009.a. tasusid summas 1 126 560 krooni.

Juhatusel liikmetele ei ole nende lahkumise korral hüvilist ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal jätkab IBE Estonia OÜ olemasolevate varade realiseerimist ja osaliselt ka üürimist. Müügi osas on välja töötatud erinevaid lahendusi nagu ostu-müügi ja üüri kombinatsioonid ja müük järeelmaksuga, et pakkuda muutunud turuolukorras ostjatele paindlikumaid võimalusi. 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.

2010.a. on kavas jätkata poollellolevate arendusobjektide detailplaneeringute koostamist ja lõpule jõuda Rae vallas Järvekülas asuva Juhani detailplaneeringualaga, samuti Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuva Näpiste V kinnistu osalise detailplaneeringuga.

Ehitustegevuse poolelt 2010.aastaks suuremahulisi töid planeeritud ei ole, küll on aasta planeeritud ettevalmistusperioodina ehitustegevuse jätkamiseks 2010.a. eelkõige Uuesalu objektil.

Omakapital

31.12.2009 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne, mis ei ole vastavuses Äriseadustiku §-ga 176. Omakapitali suurusele esitatud nõuete täitmiseks kavandavad omanikud vähendada omakapitali 400 000 le kroonile, viies kogu omakapitali vähendus summas 11,11 milj. krooni ülekursi reale ning lisaks suurendada ülekursi 18,350 miljonit krooni võrra emaettevõtte laenu arvelt.



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

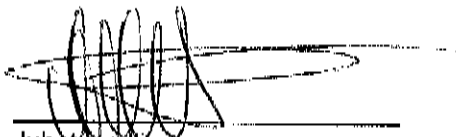
Äriühingu tegevjuhtkonnana olme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt IBE Estonia OÜ 31.12.2009 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2009-31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid;
3. IBE Estonia OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



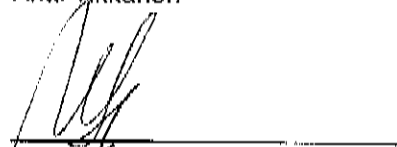
Juhatuses liige

Tea Ekongren - Saurén



Juhatuses liige

Antti Tikkanen



Juhatuses liige

Ülle Kullör

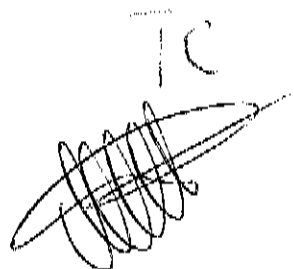
Bilanss (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 162 678	532 130	
Nõuded ja ootamaksed	8 077 409	55 984 327	2,3,4
Verud	125 812 376	289 827 221	5
Kokku käibevara	136 052 462	346 343 678	
Põhivara			
Nõuded ja ootamaksed	7 636 305	1 381 100	2
Kinnisvarainvesteeringud	151 250 790	16 433 393	6
Materiaalne põhivara	7 818 409	8 393 014	7
Immateriaalne põhivara	10 710	13 770	8
Kokku põhivara	166 716 214	26 221 277	
Kokku varad	302 768 676	372 564 955	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	229 082	52 061	9,11
Võlad ja ootamaksed	10 233 722	7 917 497	12
Kokku lühiajalised kohustused	10 462 804	7 970 358	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	310 268 810	383 885 515	11,20
Eraldised	179 241	295 700	13
Kokku pikaajalised kohustused	310 448 151	384 181 215	
Kokku kohustused	320 910 955	372 151 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	11 510 000	11 500 000	14
Ülekurs	5 350 000		
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 188 818	-9 635 601	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 915 661	-1 661 017	
Kokku omakapital	-18 142 279	413 382	
Kokku kohustused ja omakapital	302 768 676	372 564 955	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	20 422 474	37 638 193	1b
Muud äritulud	25 665 085	4	1b
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 236 178	-38 071 616	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 034 125	-3 872 977	
Tööjõukulud	-2 975 694	-2 537 112	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-577 665	-576 072	7,8
Muud ärikulud	-39 186 048	-9 832 711	1b
Ärikasum (-kahjum)	-22 921 151	-17 252 291	
Finantsitulud ja -kulud	994 610	15 701 274	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 915 661	-1 551 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 915 661	-1 551 017	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Arkasum (kahjum)	-22 921 151	-17 252 291	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	577 665	578 071	7,8
Muud korrigeerimised	13 354 379	5 594 575	
Kokku korrigeerimised	13 932 044	6 170 646	
Äritegevusoga seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 104 483	-3 390 533	
Varude muutus	15 684 840	22 438 805	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 522 157	-2 528 892	
Makstud intressid	-27 536	-627 172	
Kokku rahavood äritegevusest	85 891	4 810 583	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-324 675	
Antud laenud		-4 443 220	
Antud laenude tagasimaksed	1 564 660	6 867 422	11
Laekunud intressid	41 190	43 287	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 605 850	2 142 794	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	640	7 823 300	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 998	-14 325 891	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-59 045	-66 100	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-61 193	-6 568 691	
Kokku rahavood	1 630 548	394 666	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	532 130	137 464	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 630 548	394 666	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 162 678	532 130	

TC

[Handwritten signature]

8

Omakapitali muutuste aruanne **(kroonides)**

	Osakapitali nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jäätmata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	1 000 000		100 000	-9 635 601	-8 535 601
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-1 551 017	-1 551 017
Muutused muudast omanike sissemaksetest	10 500 000				10 500 000
31.12.2008	11 500 000		100 000	-11 186 618	413 382
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-23 915 661	-23 915 661
Muutused muudast omanike sissemaksetest	10 000	5 350 000			5 360 000
31.12.2009	11 510 000	5 350 000	100 000	-35 102 279	-18 142 279



TK



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IDE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2009 aasta kohta on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arveolulise ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. IDE Estonia OÜ kasutab kasumiaruande koostamiseks raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ümardatuna täiskroonidesse.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009. aastal on klassifitseeritud lõpetamata toodang summa 64 621 440 kinnisvarainvesteeringuteks, kuna nimetatud vara puhul on tegemist maaga, mida ettevõtte hoiab väärtuse kaalu põhimõttega. Muudetud on kinnisvarainvesteeringute hindamise meetodit, nootusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile, kuna kinnisvarainvesteeringute hindamine õiglase väärtuse meetodil võimaldab anda objektiivsema ülevaate ettevõtte finantsseisundist. Algsaidandit ei ole ümber hinnatud lähtudes õiglase väärtuse meetodist, kuna ettevõtte ei oma usaldusväärsed andmeid kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta seisuga 31.12.2008.

Eelmine majandusaasta aruandes real „Põhivara kulum ja väärtuse langus“ kajastatud kinnisvarainvesteeringute allahindlus summas 6 594 575 krooni on aruandeaasta kasumiaruande 2008. aasta veerus kajastatud real „Muud ärikulud“.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

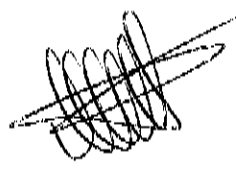
Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakurside alusel, mis kehtivad bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutele saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Osajate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud nootusmaksumuse meetodil, lähtudes laenukoost 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 korrigeerimise ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootelusel nõuded kantakse bilansist välja.

  10
12

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenuid 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 lõhenõuliselt laekuvus summas. Edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvaraarendus. Seoses sellega loetakse varudeks kõik varad kinnisvaraarenduse loomisinprotsessis. Nendeks on kinnisvaraobjektid (maa, lõpeltamata ehitised), mida ettevõtte arendab edasimüügi eesmärgil. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsesest kulutusest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Kuna varude objektid on selgelt üksteisest eristatavad, siis lähtutakse nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel konkreetset igi objekti soetamiseks tehtud 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 hõlmab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (nt notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing lõhenõuliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringu edasine kajastamine lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta või mille soetusmaksumus on suurem kui 10 000 krooni. 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.

Materiaalne põhivara määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangule muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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 kulusse.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Amortiseeritavad immateriaalsed põhivara amortiseeritakse lineaarselt 6 kuni 7 aasta jooksul. Amortiseeritava immateriaalse põhivara amortiseerimisel lähtutakse eeldusest, et selle lõppväärtus on null. Määratamata kasuliku elueaga immateriaalsed põhivarad 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 kahust näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasulikkuväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse langus ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse

kaetav väärtus väikeste varade grupi (raha genereeriva ühikute) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaotava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on lõunenud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsioonini.

Põhivara arvelevõtmise alampilt 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Chhtised	25
Masinaid ja seadmeid	5
Kontori mööbel, kontori tehnika ja muu inventar	3

Rendid

Renditehingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul kajastatakse kapitalirendina kõik lepingud, kui 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 nõudisväärtus 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 viitühing on rentnik

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nõudisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuludeks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi renditud 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 rendimaksud ei ole võrdsed.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi

tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuludeks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muude 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 arvesse nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvate summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemine intressimäär meetodil.

Eraldi ja tingimuslikud kohustused

Äriühing kajastab oma bilansis eraldi juhul, kui:

- Äriühingul lasub enne bilansipäeva loimunud 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%, eraldi bilansis ei moodustata, kuid võimalik kohustus avalikustatakse aruande lisades.

Eraldise kajastamine bilansis lähtub juhtkonna hinnangust kohustuse täitmiseks tõenäoliselt vajaliku summa ning kohustuse realiseerumise aja kohta. Pikaajalised eraldi kohustused kajastatakse bilansis eraldistega seotud võljamaksete nüüdsväärtuse summana.

Kui ärald ei ole tingimused ei ole täidetud, eraldi 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.

Seotud osapooled

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

- Enamettevõtte Insinööriühing Berlel Ekongron Oy (ning enamettevõtte omanikud);
- Sidusettevõtted;
- Teised enamikettevõttega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osatühingu juhatus ning juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamise viisi, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

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

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

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

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja lihtsustatusele. Arvestades Euroliidu ühtsuse ebakindlust, võib majanduskeskkonna oluliste muutuste mõju ettevõttele erineva oluliselt juhtkonna tänase olukorras antud hinnangust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	335 270	40 179	
Maksudu ettemaksed ja tagasinõuded	0	264 087	
Muud lühiajalised nõuded	7 731 626	55 872 436	4
Ettemaksed	10 605	7 625	
Pikaajalised kapitalirendi nõuded	7 636 306	1 381 100	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	15 713 714	57 365 427	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulimaks		6 041		17 649
Käibemaks		1 208 571	264 087	
Üksikisiku tulumaks		36 019		44 352
Sotsiaalmaks		67 280		69 709
Kohustuslik kogumispension				3 797
Töötuskindlustusmaksud		7 790		1 760
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 325 701	264 087	137 267

TE

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	9 533 405	1 097 100	7 636 305		9
Muud nõuded	5 834 425	5 834 425			
Kokku muud nõuded	15 367 830	7 731 525	7 636 305		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	51 219 111	49 838 011	1 381 100		9
Muud nõuded	5 834 425	5 834 425			
Kokku muud nõuded	57 053 536	55 672 436	1 381 100		

Muudes nõuetes sisalduv nõue endise koostööpartneri vastu, mis on arvestatud vastavalt koostoleku protokollile, milles lepitati kokku tasaarveldada vastastikused nõuded ja kohustused nii et vastastikused arveldused jääksid nulli. Käesoleva majandusaasta aruande koostamise seisuga ei ole teine osapool nõustunud tasaarvelduse kokkulepet allkirjastama.

Vaata lisa 12

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	663 858	769 286
Lõpetamata toodang		64 621 440
Valmistoodang	125 140 517	224 436 496
Kokku varud	125 812 375	289 827 221

varude hindamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit, võttes arvesse kinnisvaraobjektide võimalikku neto realiseerimisväärtust.

Seoses varude realiseerimismaksumuse langemisega alla soetusmaksumuse on varusid alla hinnatud järgmiselt:
 Allahindlused 2009 summas 30 048 518 krooni
 Allahindlused 2008 summas 4 123 180 krooni

Informatsioon varudele toimunud ümberklassifitseerimiste kohta on esitatud lisa 3 lõigus "Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitamisviisi muutused".

Ettevõtte juhatus on hinnanud varudena kajalohud kinnisvaraarenduste väärtust. Juhatus analüüsib allahindlusto tegemisel aruandeaastal toimunud müügitehinguid ning eeldavaid hinnamuudatusi järgneval majandusaastal. Samuti võttis juhatus arvesse konkreetsete kinnistute spetsiifilisi omadusi sh. asukoht, kommunikatsioonid jmt. Hindamine tulemuseks on tehtud järgnevad allahindlused:

Peetri külas Vägeva lool asuvatele korrusmajades asuvaid kortereid hinnati alla 4 140 000 krooni võrra. Tervikuna on Peetri küla puhul tegu Tallinnaga vahetult piirneva ja seetõttu linnaga väga tihedalt integreerunud piirkonnaga.

Üheksa elamurajooni valminud 7 etappi paaris maju hinnati alla 25 908 518 krooni võrra.

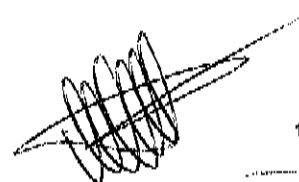
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2007	0
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 752 006
Ümberklassifitseerimised	22 106 199
31.12.2008	16 433 393
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	16 535 908
Ümberklassifitseerimised	118 281 409
31.12.2009	151 250 790

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt loonitud renditulu	2 292 254	225 312
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	174 610	100 087

Kasum kinnisvaraväärtuse muutusest 26 643 405 krooni teeniti kinnisvate õiglase väärtuse suurenemisest ja kahjum 9 107 497 ridaelamubokside õiglase väärtuse vähenemisest.

18
TE

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2007							
Soetusmaksumus	177 209	3 503 737	568 644		668 644	211 408	4 460 998
Akumuleeritud kulum	0	-338 694	-189 648		-189 548	-69 508	-597 750
Jääkmaksumus	177 209	3 165 043	379 096		379 096	141 900	3 863 248
Ostud ja parandused				220 000	220 000	104 675	324 675
Amortisatsioonikulu		-186 349	-113 788	-25 607	-139 395	-89 036	-414 780
Ümberklassifitseerimised		4 619 871					4 619 871
Ümberklassifitseerimine varudega		4 619 871					4 619 871
31.12.2008							
Soetusmaksumus	177 209	8 123 608	568 644	220 000	788 644	316 083	9 405 544
Akumuleeritud kulum	0	-525 043	-303 336	-25 607	-328 943	-168 644	-1 012 530
Jääkmaksumus	177 209	7 598 565	265 308	194 393	459 701	157 539	8 393 014
Amortisatsioonikulu		-324 944	-113 729	-44 000	-157 729	-91 932	-574 605
31.12.2009							
Soetusmaksumus	177 209	8 123 608	568 644	220 000	700 644	316 083	9 405 544
Akumuleeritud kulum		-849 987	-417 085	-69 607	-186 672	-260 476	-1 587 135
Jääkmaksumus	177 209	7 273 621	151 579	150 393	301 972	65 607	7 810 409

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	20 400	20 400
Akumuleeritud kulud	-3 570	-3 570
Jääkmaksumus	16 830	16 830
Amortisatsioonikulu	-3 060	-3 060
31.12.2008		
Soetusmaksumus	20 400	20 400
Akumuleeritud kulud	-6 630	-6 630
Jääkmaksumus	13 770	13 770
Amortisatsioonikulu	-3 060	-3 060
31.12.2009		
Soetusmaksumus	20 400	20 400
Akumuleeritud kulud	-9 690	-9 690
Jääkmaksumus	10 710	10 710

Lisa 9 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendiloandja					
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Vägeva korteri kapitalirent	9 533 405	1 897 100	7 636 305		
Kapitalirendi kohustused kokku	9 533 405	1 897 100	7 636 305		4

Aruandekohustuslane kui rentnik					
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Vägeva korteri kapitalirent	1 471 100	90 000	1 381 100		
Kapitalirendi kohustused kokku	1 471 100	90 000	1 381 100		4

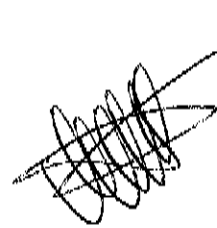
Aruandekohustuslane kui rentnik					
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Sõiduauto Nissan Murano 3.5	226 866	226 866			
Kapitalirendi kohustused kokku	226 866	226 866			

Aruandekohustuslane kui rentnik					
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Sõiduauto Nissan Murano 3.5	286 711	61 294	235 417		
Kapitalirendi kohustused kokku	286 711	61 294	235 417		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus						
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muud varad	Kokku
31.12.2009			151 638			151 638
31.12.2008			265 367			265 367

Lisa 10 Kasutusrent (kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 292 254	225 312	6
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 426 264	336 132	
1-5 aasta jooksul	4 041 483	382 200	
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	61 473 012	18 433 393	
Kokku	61 473 012	18 433 393	
Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrendikulu	132 649	114 600	
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	91 488	167 174	
1-5 aasta jooksul	91 465	127 100	

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
krediitkaardi võlgnevus	2 216	2 216		
Lühiajalised laenud kokku	2 216	2 216		
Pikaajalised laenud				
Laen emattevõtelt	310 268 910		310 268 910	
Pikaajalised laenud kokku	310 268 910		310 268 910	
Kapitalirendikohustused kokku	226 866	226 866		
Laenukohustused kokku	310 497 992	229 082	310 268 910	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
krediitkaardi võlgnevus	1 567	1 567		
Lühiajalised laenud kokku	1 567	1 567		
Pikaajalised laenud				
Laen emattevõtelt	363 660 098		363 650 098	
Pikaajalised laenud kokku	363 650 098		363 650 098	
Kapitalirendikohustused kokku	288 711	51 294	235 417	
Laenukohustused kokku	363 938 376	52 861	363 885 515	

Krediitkaardi võlgnevus alusvaluuta EEK, intress 0%, maksetähtaeg järgmisel kuul.

Kapitalirendi alusvaluuta EEK, intress 6 kuu EURIBOR+1,3%, maksetähtaeg 15.02.2010

Laen emattevõtelt alusvaluuta EUR, intress 12 kuu EURIBOR+0,5%, maksetähtaeg nõudmisel kuid mitte varem kui 31.12.2011

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	386 072	521 474	
Võlad töövõtjatele	253 398	142 235	3
Maksuvõlad	1 325 701	137 267	
Muud võlad	5 204	3 230	
Saadud ettemaksed	2 428 922	1 270 866	
Muud kohustused	5 834 425	5 834 426	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 233 722	7 917 497	

Täiendav info "Muude kohustuste" kohta leida nr. 4

Lisa 13 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2008	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2009
garantiireserv	295 700	66 827	-183 286	179 241
Kokku eraldised	295 700	66 827	-183 286	179 241

	31.12.2007	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2008
garantiireserv	120 000	323 099	-147 399	295 700
Kokku eraldised	120 000	323 099	-147 399	295 700

Garantiireserv on moodustatud kinnisvaraarendustele "Uuesalu", "Patika majad" ning "Vägeva korrumajad". Võenäoline realiseerumine neg 1-2 aastat.

Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	11 510 000	11 500 000
Osade arv (lk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Äriseadustikus toodud osakapitali miinimumnõude täitmiseks on omanikel 2010. aastal kavas vähendada osakapitali ja suurendada seda koos ülekursiga emanttevõtte poolt antud laenu arvelt.		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 422 474	37 638 193
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	20 422 474	37 638 193
Kokku müügitulu	20 422 474	37 638 193
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnistute müük	17 924 127	37 351 422
Kontori üür	199 898	114 555
Eluruumide üür	2 092 358	110 757
Muud	206 093	61 459
Kokku müügitulu	20 422 474	37 638 193

Lisa 16 Muud äritulud (kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusosi	25 643 405	
Kasum valuutakursi muutustest	18	
Trahhid, viilvised ja hüvilised	1 547	
Muud	20 115	4
Kokku muud äritulud	25 665 085	4




Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	2 139 616	1 889 666
Sotsiaalmaksud	706 074	616 230
Töötuskindlustus	10 833	5 492
Puhkusereservi kulu	111 171	25 724
Kokku tööjõukulud	2 975 694	2 537 112
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Palgakulu real lisaks Lööplepingutele kolm töövõtulepingut pluss muud ühekordsed ostetud teenused füüsiliselt isikutelt (nagu näiteks siinsekujundus):

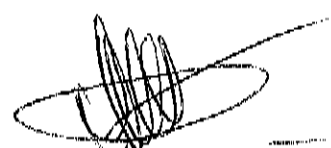
2009.a. - 109 540 krooni.

2008.a. - 125 398 krooni.

29
TC

Lisa 18 Muud ärikulud
(kroonides)

	2009	2008
Kuhjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9 107 497	5 594 575
Kuhjum valuutakursi muutusest	638	60 119
Trahvid, viivised ja hülvitised	247	273
Varude allahindlus	30 048 518	4 123 180
Muud	28 148	48 564
Kokku muud ärikulud	39 185 048	9 832 711


12

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud
(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	41 190	1 662 648
Intressikulud	-27 535	14 138 726
Intressikulu laenuidelt		14 765 898
Intressikulu kapitalirendilt	-9 391	-18 882
Muud Intressikulud	-18 144	-608 290
Pikaajaliste nõuete diskontoomistamisest saadud finantstulud ja -kulud	-1 000 165	
Kokku finantstulud ja -kulud	-994 510	15 701 274



Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase omavõetavõtteja nimetus	Insinööritoimisto Bertel Ekengren 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

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		310 268 910		363 650 098
Täised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0		49 748 011	

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	6 702	170 861	4 428	566 078
Täised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			1 660 060	

Tögov- ja kõrgemate juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused			
		2009	2008
Arvestatud tasu		1 126 560	1 017 031

2009. aastal tasaarveldati nõust teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu kohustusega emaettevõtja ees.

Aruande elektroonilised kinnitused

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mari-Liis Liinat	Sisestaja	30.04.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IBE Estonia OÜ osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 32 esitatud osaühingu IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu IBE Estonia OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et IBE Estonia OÜ netovara seisuga 31. detsember 2009 oli negatiivne. Äriseadustiku paragrahvi 176 järgi peavad osanikud sellisel juhul otsustama kas osakapitali vähendamise või suurendamise, osaühingu lõpetamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena netovara moodustaks vähemalt poole osakapitalist. Ettevõtte juhatus on tegevusaruandes viidanud oma kavatsusele netovara taastada osakapitali vähendamisega ja mitterahalise sissemakse tegemisega.

Tallinn, 5. mai 2010
KPMG Baltics AS
Tegevusluba nr. 17
Narva mnt 5, Tallinn

Taivo Epner
Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	05.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 186 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 915 661
Kokku	-35 102 279
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	-11 110 000
Muu	
Ülekursi suurendamine	29 450 000
Kokku	18 340 000

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 186 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 915 661
Kokku	-35 102 279
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	-11 110 000
Muu	
Ülekursi suurendamine	29 450 000
Kokku	18 340 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	17924127	87.77%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2292254	11.22%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	206093	1.01%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy		Soome	11510000 EEK

Sidevahendid

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