

1747-2009

Majandusaasta aruanne

Journal of Interpersonal Violence 28(12)

00061123090113135137110234117+18137-231 18145

aruandeaasta algus	01.01.2008
aruandeaasta lõpp	31.12.2008
ärinimi	IBE Estonia OÜ
registrikood	10963260
aadress	Ahtri tn. 6a, B-korpus Tallinn 10151
telefon	372 626 43 67
fax	372 626 43 68
e-posti aadress	<u>ibe@ibe-estonia.ee</u>
veebilehe aadress	www.ibe-estonia.ee

Põhitegevusala: **kinnisvaraarendus**

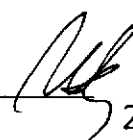
lisatud dokumendid:

- Audiitori järeldusotsus
- Müügitulu EMTAK koodide lõikes
- Osanike nimekiri

[Signature]

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	6
BILANSS	7
KASUMIARUANNE	9
RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISA	12
<i>Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused</i>	12
<i>Lisa 2 Maksud</i>	20
<i>Lisa 3 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded</i>	21
<i>Lisa 4 Varud</i>	22
<i>Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud</i>	23
<i>Lisa 6 Sidusettevõtete osad</i>	24
<i>Lisa 7 Seotud osapooled</i>	25
<i>Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud</i>	26
<i>Lisa 9 Materiaalne põhivara</i>	27
<i>Lisa 10 Immateriaalne põhivara</i>	27
<i>Lisa 11 Laenukohustused</i>	28
<i>Lisa 12 Kapitali- ja kasutusrent</i>	29
<i>Lisa 13 Eraldised</i>	30
<i>Lisa 14 Osakapital</i>	30
<i>Lisa 15 Müügitulu</i>	30
<i>Lisa 16 Muud ärikulud</i>	31
<i>Lisa 17 Finantstulud ja -kulud</i>	31
<i>Lisa 18 Bilansipäevajärgsed sündmused</i>	31
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	32
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	33
MÜÜGITULU EMTAK KOODIDE LÖIKES	34
OSANIKE NIMEKIRI	35

2

TEGEVUSARUANNE

Ülevaade majandustegevusest

IBE Estonia OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus. Ettevõtte 2008.a. majandustulemustele avaldas mõju majanduskeskkonna üldine jahenemine, seda eriti kinnisvara- ja ehitussektoris. Kinnisvaraturu madalseisust tingituna jäi käive oodatust tunduvalt madalamaks.

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 kindlasti 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 ehitustöodes. 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

2008. aastal valmis Rae vallas Järvekülas asuv Uuesalu elamurajooni I etapp, kuhu rajati ka eralasteaed. Avatud eralasteaed on mõeldud eelkõige piirkonda elama asuvatele peredele, kellele IBE Estonia OÜ kompenseerib vanema osa maksumuse. Samuti avasime majandusaastal kontori Uuesalus, et paremini ja kiiremini teenindada nii uusi huvilisi kui juba Uuesallu elama asunud peresid.

Eraldi arendusprojektina kolme korrusmaja ehitusest Rae vallas Peetri külas oli majandusaasta lõpuks realiseeritud 45-st korterist 17 korterit, mis on eelmise aasta kinnisvarasektori seisu ja antud piirkonna suurt pakkumiste hulka arvestades küllalt hea tulemus. Ülejäänud korterite müügiperioodiks prognoosime 2 - 3 aastat, ka selle projekti puhul on eesmärk pigem paindlike maksevõimaluste rakendamine ja osaliselt ka üürivõimaluse pakkumine, mitte massiivsed allahindlused, mis on selge märk ebastabiilsest turust. Tervikuna on Peetri küla puhul tegu Tallinnaga vahetult piirneva ja seetõttu linnaga väga tihedalt integreerunud piirkonnaga. Piirkonna kui terviku väärtust tõstab 2009.a. sügisel Peetri külas avatav põhikooli- lasteaed.

Harjumaal Patika külas Vana- Uustalu ja Kuremäe detailplaneeringualal alaprojektina 8 Omatalo majaelementidest elumajadest müüdi majandusaastal kolm maja. Majandusaasta lõpu laos jäi neli maja hinnati alla üle 3 milj. krooni. Põhjuseks majade kõrged omahinnad, mille tingisid ehitusaegsed kõrged

ehitushinnad ning asukoha väärtuse langus, kuna muutunud turuolukorras on planeeringuala nii Jüri keskusest kui Tallinnast kaugemal kui potentsiaalsed ostjad seda eelistaksid. Piirkonna väärtust on samas lisanud 2008.a. asfalteeritud sissesõidutee – Golfi tee.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli IBE Estonia OÜ müügitulu 37,6 miljonit krooni. Kogu müügitulu oli Eestis ning müügitulust 99% moodustas kinnisvara müük. Müügitulu jäi oodatust väiksemaks seoses süvenenud ülemaailmse majanduskriisiga. Muutunud majandusolukord sundis välja töötama täiendavaid müügi ja üüri skeeme, mis arvestaksid klientide muutunud võimalustega ja annaksid võimaluse valida erinevate lahendusvariantide vahel. Sama tendents jätkub ka 2009.a., kus plaanime pigem keskenduda erinevatele optsiooni- ja üüriskeemidele, mis võimaldavad ilma suure algfinantseeringuta uuele elamispinnale elama asuda ja koguda vahendeid omafinantseeringuks või tegeleda eelmise elamispinna müügiga.

IBE Estonia OÜ ärikahjumiks 2008. a. kujunes 1,5 miljonit krooni. Majandustulemit mõjutas eelkõige varude allahindlus summas 4,1 miljonit krooni ja kinnisvarainvesteeringute allahindlus 5,6 miljonit krooni ning garantiireservi moodustamine summas 295 tuhat krooni.

2008. aastal investeeris IBE Estonia OÜ 325 tuhat krooni materiaalsesse põhivarasse.

Peamised finantssuhtarvud

	Arvutuskäik	2008	2007
Käibe kasv	(müügitulu 2008-müügitulu 2007)/müügitulu 2007	12,46%	-80,28%
Võlakordaja	kohustused/kogukapital	1,00	1,02
Maksevõime kordaja	(Käibevara-varud)/lüh.ajal.kohust	7,08	1,89

Sidusettevõtte

Majandusaastal taganes IBE Estonia OÜ 2006. aastal omandatud firma Soome Maja Ehitaja OÜ osalustest. SIA Somu Maja Inzenieru Birojs" osaluse tagastamine on 31.12.2008 seisuga veel pooleli, seoses teise poole allkirja puudumisega osaluse tagastamise lepingult.

Personal

Aruandeaastal arvestati töötasudeks 1 909 007 krooni.

Juhatus on ettevõttel kolmeliikmeline. Juhatusel liikmele arvestati 2008.a. tasusid summas 1 017 031 krooni.



Juhatuse liikmetele ei ole nende lahkumise korral hüvitist ette nähtud.

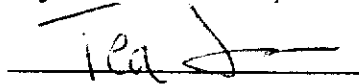
Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on IBE Estonia OÜ põhitegevus suunatud olemasolevate varade realiseerimisele ja osaliselt ka üürimisele. Müügi osas on välja töötatud erinevaid lahendusi nagu ostu-müügi ja üüri kombinatsioonid ja müük järelmaksuga, et pakkuda muutunud turuolukorras ostjatele paindlikumaid võimalusi. Uuesalu I etapi müügiperioodiks on planeeritud ca 4 aastat. II etapi ehituse tempo sõltub I etapi müügitempost.

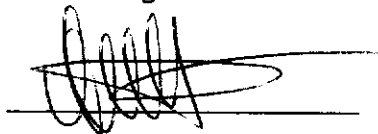
2009.a. on kavas jätkata pooleliolevate arendusobjektide detailplaneeringute koostamist, ehitustegevuse poolelt 2009.aastaks suuremahulisi töid planeeritud ei ole.

Omakapital

31.12.2008 seisuga oli ettevõtte omakapital alla poole osakapitalist, mis ei ole vastavuses Äriseadustiku §-ga 176. Vastavusse viimiseks plaanivad omanikud suurendada omakapitali pikaajalise laenu arvelt mitterahalise sissemaksena 5,36 miljoni krooni võrra, millest ülekurs 5,35 miljonit krooni.



Juhatuse liige
Tea Ekengren - Saurén



Juhatuse liige
Antti Tikkanen



Juhatuse liige
Ülle Kullör

Tallinn, 30 06 2009

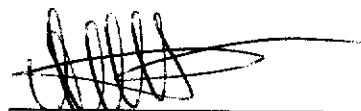
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu tegevjuhtkonnana oleme 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 31.12.2008 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2008–31.12.2008 majandustulemust ja rahavoogusid;
3. IBE Estonia OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


Juhatuseliige
Tea Ekengren - Saurén


Juhatuseliige
Antti Tikkanen


Juhatuseliige
Ülle Kullör

Tallinn, 30. 06 2009

Bilanss

kroonides

AKTIVA (varad)	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha		532 130	137 464
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		175 354	127 782
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	264 087	2 731 882
Muud lühiajalised nõuded	3	55 537 261	50 652 932
Ettemaksed teenuste eest		7 625	1 367 219
Kokku		55 984 327	54 879 815
Varud			
Tooraine ja materjal		769 285	
Lõpetamata toodang		64 621 440	263 437 038
Valmistoodang		224 436 496	65 785 069
Kokku	4	289 827 221	329 222 107
KÄIBEVARA KOKKU		346 343 678	384 239 386
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtjate osad	5,6	0	9 849 990
Pikaajalised nõuded	3	1 381 100	0
Kokku		1 381 100	9 849 990
Kinnisvarainvesteeringud	8	16 433 393	0
Materiaalne põhivara			
Maa		177 209	177 209
Ehitised		7 598 565	3 165 043
Masinad ja seadmed		459 701	379 096
Muu materiaalne põhivara		157 539	141 900
Kokku	9	8 393 014	3 863 248
Immateriaalne põhivara			
Litsentsid		13 770	16 830
Kokku	10	13 770	16 830
PÕHIVARA KOKKU		26 221 277	13 730 068
AKTIVA (varad) KOKKU		372 564 955	397 969 454

30.06.09 km

PASSIVA (kohustused ja omakapital)	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud	11	1 567	14 314 021
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	11,12	51 294	54 002
Kokku		52 861	14 368 023
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		6 355 899	11 382 006
Võlad töövõtjatele		142 235	170 866
Maksuvõlad	2	137 267	75 352
Saadud ettemaksed		1 278 866	508 474
Muud võlad		3 230	0
Kokku		7 917 497	12 136 698
Lühiajalised eraldised		0	511 563
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		7 970 358	27 016 284
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, kapitalirendi kohustused	11	363 885 515	379 368 771
Kokku		363 885 515	379 368 771
Pikaajalised eraldised	13	295 700	120 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		364 181 215	379 488 771
KOHUSTUSED KOKKU		372 151 573	406 505 055
OMAKAPITAL			
Osakapital	14	11 500 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-9 635 601	12 410 259
Aruandeaasta kasum		-1 551 017	-22 045 860
OMAKAPITAL KOKKU		413 382	-8 535 601
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		372 564 955	397 969 454

Kasumiaruanne

Kroonides

	Lisa nr	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	15	37 638 193	33 468 525
Muud äritulud		4	644
Kokku äritulud		37 638 197	33 469 169
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-38 071 616	-21 596 845
Muud tegevuskulud		-3 872 977	-4 258 290
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-1 909 007	-1 328 251
Sotsiaal-ja töötuskindlustusmaks		-628 105	-442 316
Tööjõu kulud kokku		-2 537 112	-1 770 567
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8,9	-6 170 647	-312 570
Muud ärikulud	4,16	-4 238 136	-17 059 248
Kokku ärikulud		-54 890 488	-44 997 520
Ärikasum (-kahjum)		-17 252 291	-11 528 351
Finantstulud- ja kulud			
Finantstulud sidusettevõtjate osadelt		0	3 353 492
Intressitulud ja -kulud		15 701 274	-13 871 001
Kokku finantstulud ja -kulud kokku	17	15 701 274	-10 517 509
Aruandeaasta puhaskasum		-1 551 017	-22 045 860

Rahavoogude aruanne

kroonides

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-17 252 291	-11 528 351
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8,9	576 071	312 570
Kahjum kinnisvarainvesteeringu allahindlusest		5 594 575	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 390 533	9 721 631
Varude muutus	4	22 438 805	-184 644 653
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 528 892	-3 271 433
Makstud intressid	12	-627 172	-243 210
Kokku rahavood äritegevusest		4 810 563	-189 653 446
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-324 675	-61 356
Saadud intressid		43 267	218 123
Antud laenud	3	-4 443 220	-40 952 850
Antud laenude tagasimaksed		6 867 422	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 142 794	-40 796 083
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	7 823 300	228 572 499
Saadud laenude tagasimaksed	11	-14 325 891	-377 648
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	12	-56 100	-53 393
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-6 558 691	228 141 458
Rahavood kokku		394 666	-2 308 071
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		137 464	2 445 535
Raha ja raha ekvivalentide muutus		394 666	-2 308 071
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		532 130	137 464

30.06.09 ERM

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	1 000 000	100 000	12 410 259	13 510 259
Aruandeaasta kasum			-22 045 860	-22 045 860
Saldo seisuga 31.12.2007	1 000 000	100 000	-9 635 601	-8 535 601
Aruandeaasta kasum			-1 551 017	-1 551 017
Osakapitali suurendamine	10 500 000			10 500 000
Saldo seisuga 31.12.2008	11 500 000	100 000	-11 186 618	413 382

30.06.09 ERM



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused

IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2008 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 Eesti kroonides ümardatuna täiskroonidesse.

a. Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

b. Raha ja raha ekvivalendid

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

c. Pikaajalised finantsinvesteeringud ja sidusettevõtjad

Pikaajalised finantsinvesteeringud sidusettevõtetesse võetakse raamatupidamises arvele soetusmaksumuses, edasi kajastatakse investeeringuid sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastab ettevõtte proportsionaalse osa sidusettevõtete kasumitest ja kahjumitest. Kasumid ja

kahjumid võetakse arvesse alates hetkest, mil Kontsernil tekkis oluline mõju sidusettevõtte üle, kuni hetkeni, mil sellest loobuti.

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest;
- investorettevõttel on esindatuse kaudu oluline mõju tütarettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

d. Nõuded ostjate vastu

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.

e. Muud nõuded

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

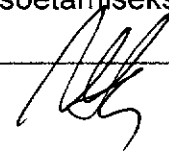
Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvast summast. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

f. Varud

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvaraarendus. Seoses sellega loetakse varudeks kõik varad mis on 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

30.06.09 EMM



kulutustest, seega varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

g. Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtjat (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid äriühinguid (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda, välja arvatud juhul, kui neil isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolulistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühingud.

h. 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Üldiselt kasutatakse kinnisvarainvesteeringute puhul amortisatsiooninormi 2% - 4% aastas.

i. Materiaalne 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 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 ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär
Ehitised	4%
Masinad ja seadmed	20%

Kontori mööbel ja inventar	33%
Arvutid ja muu kontori tehnika	33%

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

j. 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.

k. Immateriaalne põhivara

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.

l. 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 kuulavas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

m. Kapitali- ja kasutusrendid

Renditehingut käsitatakse 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 optsioon 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.

n. 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.

o. 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.

p. Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide välja kuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

q. Tehingud välisvaluutas 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 valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasel väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

r. Kohustuslik reservkapital

Äriseadustiku kohaselt tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

s. Tulu kajastamine

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.

t. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudset meetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

u. Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

v. Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. 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 erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	264 087	0	2 731 882	0
Üksikisiku tulumaks	0	44 352	0	15 807
Sotsiaalmaks	0	69 709	0	26 265
Kohustuslik kogumispension	0	3 797	0	1 592
Töötuskindlustusmaks	0	1 760	0	716
Ettevõtte tulumaks		17 649		
Maamaks	0	0	0	30 972
Kokku	264 087	137 267	2 731 882	75 352

30.06.09 Kuu



Lisa 3 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Nõue Soome Maja Ehitaja OÜ –le on arvestatud vastavalt koosoleku protokollile, milles lepitati kokku tasaarveldada vastastikused nõuded ja kohustused nii et vastastikused arveldused jääksid nulli.

2009.a. jaanuaris loovutati laenunõue Jaunbebru Nami vastu emaettevõttele. Laenunõude ulatuses tasaarveldati IBE Estonia OÜ kohustus emaettevõtte ees.

Seisuga 31.12.2008	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Makse-tähtaeg	Intressi-määr	Alus-valuuta	aruande-aastal arvest. Intress
Laen						
Läti ettevõtte reg.nr.40003544904						
Jaunbebru Nami	49 748 011		12.10.2008	3%	EUR	1 519 281
Soome Maja Ehitaja OÜ	5 699 250		tasaarveldus kokkulepe allkirjastamise ootel			
Hendrik Seeder Vägeva 17b-3 korteri ost	90 000	1 381 100	20.12.2010	-	EEK	-
Kokku	55 537 261	1 381 100				

Seisuga 31.12.2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Makse-tähtaeg	Intressi-määr	Alus-valuuta	aruande-aastal arvest. Intress
Laen						
Läti ettevõtte reg.nr.40003544904	50 652 932	0	12.10.2008	3%	EUR	919 984
Jaunbebru Nami						
Kokku	50 652 932	0				

Lisa 4 Varud

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit, võttes arvesse kinnisvaraobjektide võimalikku neto realiseerimisväärtust.

Varudena on ettevõttele kajastatud pooleliolevad kinnisvaraarendusprojektid ning ostetud kinnistud, kus plaanitakse tulevikus kinnisvaraarendus tegevust.

	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	769 285	0
Lõpetamata toodang	64 621 440	263 437 038
Valmistoodang	224 436 496	65 785 069
Varud kokku	289 827 221	329 222 107

Seoses varude realiseerimismaksumuse langemisega alla soetusmaksumuse on varusid alla hinnatud järgmiselt:

Allahindlused	2008	2007
Valmistoodang	4 123 180	3 383 411
Lõpetamata toodang	0	13 564 459
Kokku (lisa 16)	4 123 180	16 947 870

Ettevõtte juhatus on hinnanud varudena kajastatud kinnisvaraarenduste väärtust. Juhatus analüüsis allahindluste tegemisel aruandeaastal toimunud müügitehinguid ning eeldavaid hinnamuudatusi järgneval majandusaastal. Samuti võttis juhatus arvesse konkreetsete kinnistute spetsiifilisi omadusi sh. asukoht, kommunikatsioonid jmt. Hindamise tulemusena on tehtud järgnevad allahindlused:

Patika külas asuvad eluasemete allahindluseks kujunes rohkem kui 3 miljonit krooni. Kinnistute väärtust mõjutanud peamisteks asjaoludeks on ostjate muutunud eelistused asukohale, kuna kinnistud asuvad kaugemal Jüri keskusest ja Tallinnast kui potentsiaalsetele ostjatele meeldiks, samas piirkonna väärtust on suurendanud sissesõiduteede asfalteerimine.

Peetri külas Vägeva tee korrusmajades asuvaid kortereid hinnati alla 1 060 000 krooni võrra. Tervikuna on Peetri küla puhul tegu Tallinnaga vahetult piirneva ja seetõttu linnaga väga tihedalt integreerunud piirkonnaga. Piirkonna kui terviku väärtust tõstab 2009.a. sügisel Peetri külas avatav põhikool- lasteaed.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Äriühingu nimi	Osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetus- maksumus
SIA Somu Maja Inzenieru Birojs"	30%	3.03.2006	22
OÜ Soome Maja Ehitaja	25%	7.03.2006	4 116 468

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Viide lisale	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtjate osad	6	0	9 849 990



80 000 000 €

Lisa 6 Sidusettevõtete osad

13.03.2008 taganes IBE Estonia OÜ ja Osaühing Soome Maja Ehitaja (reg.nr. 11074540) vahel 18.04.2006 sõlmitud lepingust (korteriomandi mõttelise osa mitterahalise sissemaksena üleandmise leping ja asjaõigusleping). Selle taganemisega seoses andis IBE Estonia OÜ tagasi oma osaluse firmas Soome Maja Ehitaja OÜ ja sai tagasi osaluste soetamisel mitterahalise sissemakse Ahtri 6A asuva korteriomandi, mille reaalosaks on mitteeluruum (büroo) nr. B10, üldpinnaga 368,4 m2 koos selle oluliste osade ja päraldistega.

SIA Somu Maja Inzenieru Birojs" osaluse tagastamine on 31.12.2008 seisuga veel pooleli, seoses teise poole allkirja puudumisega osaluse tagastamise lepingult.

	OÜ Soome Maja Ehitaja	SIA Somu Maja Inzenieru Birojs"
Asukoht	Eesti	Läti
Osaluse % aasta alguses	25%	30%
Osaluse bilansiline väärtus 01.01.2008	5 828 182	4 021 808
Osaluste tagastused		
Osaluse %	25%	30%
Netovara väärtus	2 444 594	3 949 366
Firmaväärtus	3 383 588	72 442
Osaluse % aasta lõpus	0%	0%
Firmaväärtus	0	0
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2008	0	0
Sidusettevõtte omakapital 31.12.2008	0	0
Osalus sidusettevõtte omakapitalis 31.12.2008	0	0

Lisa 7 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 Insinööri toimisto Bertel Ekengren Oy (ning emaettevõtte omanikud);
- Sidusettevõtted;
- Teised emaettevõttega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osahingu juhatus ning juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehingute maht ja liik

Seotud osapool	Ostud 2008	Müügid 2008	Ostud 2007	Müügid 2007
Sidusettevõtte				
OÜ Soome Maja Ehitaja	8 887 510	124 633	175 876 724	0
Emaettevõtte				
Insinööri toimisto Bertel Ekengren Oy	566 078	4 428	1 473 295	59 958
Kokku tehingud seotud osapooltega	566 078	4 428	177 350 019	59 958

	Intressitulud	
	2008	2007
Jaunbebru Nami	1 519 281	919 984
EKE Latvia	40 779	0
Kokku intressitulud seotud osapooltelt	1 560 060	919 984

Saldod seotud osapooltega

Lisa nr.

Seotud osapool		31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ja ettemaksed			
Jaunbebru Nami	3,18	49 748 011	50 652 932
Kokku nõuded ja ettemaksed		49 748 011	50 652 932
Insinööri toimisto Bertel Ekengren Oy		0	1 460 094
Kokku lühiajalised kohustused		0	1 460 094
Insinööri toimisto Bertel Ekengren Oy	11, 18	363 650 098	379 079 961
Kokku pikaajalised kohustused		363 650 098	379 079 961
Kokku tehingute saldod seotud osapooltega		413 398 109	380 540 055

30.06.09

Kuu

Aruandeaastal toimus emaettevõtte poolt loobumine laenuintressidest summas 14 765 898 krooni (lisa 17)

Juhatusel liikmele arvestati 2008.a. tasusid summas 1 017 031 krooni.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muudatused	Lisa	Saldo muutus
Saldo 31.12.2007		0
Ümberklassifitseerimine sidusettevõtte osadest ümberklassifitseerimine valmistoodangu laost	6	9 849 990
allahindlus		12 336 209
Amortisatsiooni kulu 2008		-5 594 575
		-158 231
Saldo 31.12.2008		16 433 393

Ettevõtte juhatus on hinnanud kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnisvaraarenduste väärtust. Juhatus analüüsis allahindluste tegemisel aruandeaastal toimunud müügitehinguid, Pindi Kinnisvara AS hindamisakte ning eeldavaid hinnamuudatusi järgneval majandusaastal. Samuti võttis juhatus arvesse konkreetsete kinnistute spetsiifilisi omadusi sh. asukoht, kommunikatsioonid jmt.

Tulud ja kulud kinnisvarainvesteeringult	2008
Teenitud üüritulu (lisa 15)	114 555
Haldamiskulud 2008	-85 422
Teenitud üüritulu eluruumidelt (lisa 15)	110 757
Kindlustuskulud	-14 665
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	125 225

Kinnisvarainvesteeringu objekt Uuesalu lasteaed rendilepingu rent on 100 krooni ruutmeeter. Majandusaastal renditulused eelpool nimetatud objektilt ei teenitud, kuna lepingus on fikseeritud alljärgnevad tingimused:

- 1 kui lasteaias osutatakse lasteaiateenuse lepingu alusel teenust vähem kui 21-le lapsele, siis on renditasu 0 krooni.
- 2 kui osutatakse lasteaiateenust vähem kui 16-le lapsele, siis ei ole Rentnikul kõrvalkulude tasumise kohustust

Kasutusrendil olevad varad	2008
Soetusmaksumus	12 336 209
kulum	-68 604
jääkväärtus 31.12.2008	12 267 605

Seisuga 31.12.2008 on sõlmitud kolm kasutusrendilepingut: väljaostuõigused hiljemalt 15.09.2009; 08.08.2011; 05.03.2012

järgmise majandusaasta üüritulu	336 132
üüritulu lepingu lõpuni (kuni kolm aastat)	672 264

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	177 209	3 503 737	568 644	150 052	4 399 642
Ostud 2007	0	0	0	61 356	61 356
Soetusmaksumus 31.12.2007	177 209	3 503 737	568 644	211 408	4 460 998
Ostud 2008	0	0	220 000	104 675	324 675
Ümberklassifitseerimised	0	4 619 871	0	0	4 619 871
Seotusmaksus 31.12.2008	177 209	8 123 608	788 644	316 083	9 405 544
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-198 545	-75 819	-13 876	-288 240
Amortisatsioonikulu 2007	0	-140 149	-113 729	-55 632	-309 510
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-338 694	-189 548	-69 508	-597 750
Amortisatsioonikulu 2008	0	-186 349	-139 395	-89 036	-414 780
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-525 043	-328 943	-158 544	-1 012 530
Jääkmaksumus 31.12.2007	177 209	3 165 043	379 096	141 900	3 863 248
Jääkmaksumus 31.12.2008	177 209	7 598 565	459 701	157 539	8 393 014

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	20 400	20 400
Ostud 2007	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	20 400	20 400
Ostud 2008	0	0
Seotusmaksus 31.12.2008	20 400	20 400
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-510	-510
Amortisatsioonikulu 2007	-3 060	-3 060
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-3 570	-3 570
Amortisatsioonikulu 2008	-3 060	-3 060
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-6 630	-6 630
Jääkmaksumus 31.12.2007	16 830	16 830
Jääkmaksumus 31.12.2008	13 770	13 770

Lisa 11 Laenukohustused

	Kohustus 31.12.2008	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Intressimäär	Maksetähtaeg
Laenukohustused					
Krediitkaardi võlgnevus	1 567	1 567		0%	järgmisel kuul
Kapitalirent (Lisa 12)	286 711	51 294	235 417	6 kuu EURIBOR + 1,3%	15.05.2010
Laen emaettevõttelt (Lisa 7)	363 650 098	0	363 650 098	12 kuu EURIBOR	Nõudmisel, kuid mitte varem kui 31.12.2010

Kokku 363 938 376 52 861 363 885 515

Vastavalt emaettevõtte ja IBE Estonia OÜ vahelisele laenulepingule arvestatakse laenult intresse ainult siis, kui IBE Estonia OÜ lõpetab majandusaasta kasumiga.

	Kohustus 31.12.2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Intressimäär	Maksetähtaeg
Laenukohustused					
		2007	2007		
Krediitkaardi võlgnevus	13 658	13 658		0%	järgmisel kuul
Panga lühiajaline krediteering	14 300 363	14 300 363		5,6%	
Kapitalirent (Lisa 12)	342 812	54 002	288 810	6 kuu EURIBOR + 1,3%	15.05.2010
Laen emaettevõttelt (Lisa 7)	379 079 961	0	379 079 961	12 kuu EURIBOR	Nõudmisel, kuid mitte varem kui 31.12.2008

Kokku 393 736 794 14 368 023 379 368 771

s.h. aruandeaastal arvestatud intressikulu emaettevõttelt

14 765 898

Lisa 12 Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirent (Lisa 11)	31.12.2008	31.12.2007
Sõiduauto Nissan Murano 3,5		
Soetusmaksumus	568 644	568 644
Akumuleeritud kulum	-303 277	-189 548
Jääkmaksumus	265 367	379 096

Kapitalirendi võlgnevus	286 711	342 812
s.h. lühiajaline osa	51 294	54 002
pikaajaline osa	235 417	288 810

Lepingu intress aastast 1,3%+6 kuu EURIBOR_t

6 kuu EURIBORid fikseeritakse iga aasta veebruaris ja augustis

Aruandeaastal tasutud intressid	18 882
Kapitalirendi lepingu lõpptähtaeg	15.05.2010

Lepingu alusvaluuta EEK

Kasutusrent

IBE Estonia OÜ sõlmis 27.09.2006 kasutusrendilepingu

AS Sampo Pangaga. Lepingu kohaselt rendib IBE Estonia OÜ sõiduauto Mitsubishi Outlander.

IBE Estonia OÜ sõlmis liisingulepingu 21.02.2008

Hansa Liising Eesti AS-ga.

Liisingu ese tarbesõiduk Nissan Double

Perioodi rendikulu	2008	2007
sõiduauto	44 964	44 294
tarbesõiduk	54 636	-
angaar-ladu	15 000	
Kokku	114 600	44 294
Järgmiste perioodide rendimaksed kuni 1 aasta	31.12.2008	31.12.2007
sõiduauto	42 710	87 674
tarbesõiduk	64 464	-
angaar-ladu	60 000	
järgmiste perioodide rendimaksed 1-5 aastat		
tarbesõiduk	127 100	

Sampo Panga rendilepingu täiendavad tingimused: juhul kui varaga on läbitud kuni selle liisinguandjale tagastamiseni enam kui 150 000 km tasub Liisinguvõtja iga täiendava kilomeetri eest 2.50 EEK ilma käibemaksuta.

Lisa 13 Eraldised

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised eraldised		
Garantiireserv	295 700	120 000

Garantiireserv on moodustatud kinnisvaraarendustele
 Uuesalu,
 Patika majad ja Vägeva korrusmajad

Lisa 14 Osakapital

31.12.2008 seisuga on IBE Estonia OÜ osakapital 11 500 000 krooni ja koosneb ühest osast. 2008. aastal suurendati osakapitali 10 500 000 krooni võrra.

2009 aastal on omanike plaan suurendada osakapitali emaettevõtte poolt antud laenu arvelt nii, et oleks täidetud Äriseadustikus toodud osakapitali miinimumnõue. Osakapitali nimiväärtust suurendatakse 10 000 krooni võrra ning 5 350 000 kantakse ülekursi reale.

Lisa 15 Müügitulu
Geograafiliste piirkondade lõikes:

Müügitulu	Lisa	2008	2007
Eesti		37 638 193	33 468 525

Tegevusalade lõikes:

Müügitulu		2008	2007
Kinnistute müük		37 351 422	32 819 558
Kontori üür	8	114 555	0
Eluruumide üür	8	110 757	567 711
Muud		61 459	81 256
Kokku:		37 638 193	33 468 525

30.06.09 Em



Lisa 16 Muud ärikulud

Muud ärikulud	Lisa	2008	2007
Kahjum valuutakursi muutustest		68 119	111 263
Varude allahindlus	4	4 123 180	16 947 870
Trahvid ja viivised		273	113
Eelmiste perioodide selgunud kulu		46 564	
Muud ärikulud		0	2
Muud ärikulud kokku		4 238 136	17 059 248

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Finantstulud sidusettevõtjate osadelt		3 353 492
Intressitulud	1 562 548	1 138 107
s.h. <i>Intressitulu antud laenult</i>	1 560 060	919 984
Intressikulud	-627 172	-243 210
Intressikulu emaeetevõtte laenult	14 765 898	-14 765 898
Finantstulud ja -kulud kokku	15 701 274	-10 517 509

2008. aastal loobus emaeetevõtte Insinööri toimisto Bertel Ekengren Oy 2007. aastal arvestatud laenuintressidest summas 14 765 898 krooni. Vastavalt emaeetevõtte ja IBE Estonia OÜ vahelisele laenulepingule arvestatakse laenult intresse ainult siis, kui IBE Estonia OÜ lõpetab majandusaasta kasumiga.

Lisa 18 Bilansipäevajärgsed sündmused

- 1) 2009.a. jaanuaris on kustutatud nõue Jaunbebru Nami. Laenu võttis üle emaeetevõtte, seega vähenes ka IBE Estonia OÜ kohustus emaeetevõtte ees.
- 2) 31.12.2008 seisuga ei olnud ettevõtte omakapital vastavuses Äriseadustiku §-ga 176. Vastavusse viimiseks suurendavad omanikud omakapitali pikaajalise laenu arvelt. (lisa 15)

30.06.09 *Em*

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

IBE Estonia OÜ juhatus on koostanud majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

IBE Estonia OÜ juhatus:

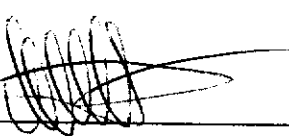
Juhatuseliige

30. 06 2009


Tea Ekengren - Saurén

Juhatuseliige

30. 06 2009


Antti Tikkanen

Juhatuseliige

30. 06 2009


Ülle Kullör



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

IBE Estonia OÜ osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 31 esitatud IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. See eeskiri 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 arvnäitajate 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 IBE Estonia OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mitteõjutavad asjaolud

Muutmata oma arvamust, juhime tähelepanu asjaolule, et 31.12.2008 seisuga on IBE Estonia OÜ-l netovara vähem kui pool osakapitalist. Netovara äriseadustiku nõuetega kooskõlla viimiseks on osanikud otsustanud suurendada osakapitali. Täiendav info omakapitali suurendamise kohta on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 18.



Muutmata oma arvamust, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 4, kus juhtkond on kirjeldanud majanduskeskkonnast tuleneva olulise ebakindluse mõju varude väärtuse hinnangule ja sellest tulenevalt ettevõtte majandustulemusele ja finantsseisundile. Valitseva ebakindluse mõju tulemusena võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Tallinn, 30. juuni 2009

KPMG Baltics AS



Taivo Epner
Vannutatud audiitor



Krista Rosenberg
Vannutatud audiitor

Müügitulud tegevusalade lõikes

Tegevusala EMTAK-i järgi perioodil 01.01.-31.12.2008

<i>nimetus</i>	<i>kood</i>	<i>Müügitulu (krooni)</i>
Kinnisvara arendus	41101	37 351 422
Kontori üür	68201	114 555
Eluruumide üür	68201	110 757
Kokku		37 576 734

Planeeritavad tegevusala EMTAK-i järgi perioodil 01.01.-31.12.2009

<i>nimetus</i>	<i>kood</i>
Kinnisvara arendus	41101
Kontori üür	68201
Eluruumide üür	68201
Kokku	

Juhatuses liige

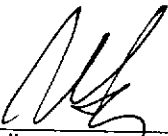

 Ülle Kullör

30. 06. 2009

*IBE Estonia OÜ***Osanike nimekiri**

Osaniku nimi	asukoht	registrikood	osa nimiväärtus	%
Insinööritoimisto Bertel Ekengren OY	Soome	0364929-4	11 500 000	100%

Juhatuses liige


Ülle Kullör30 . 06 . 2009