

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2012

aruandeaasta lõpp: 30.06.2013

ärinimi: Osaühing IA Properties

registrikood: 11283580

tänava/talu nimi, Uus-Klaokse põik 10

maja ja korteri number:

küla: Alliku küla

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76401

telefon: +372 5233423

e-posti aadress: ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ IA Properties on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 28.08.2006.

OÜ IA Properties põhiliseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara alane nõustamine, vahendusteenused, kinnisvara arendus ning kinnisvaraprojektide juhtimine. Aruandeperioodi müügitulu koosneb peamiselt vahendusteenuste osutamisest, kuid üldiselt on tegevuse mahud väikesed. Aruandeaastal soetas ettevõtte ka ühe korteriomandi pikaajalise väärtuse tõusu eesmärgil, mis on kajastatud bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Palgalisi töötajaid ettevõttel ei olnud ning ka juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud.

2013-2014 majandusaastal olulisi muutusi ettevõtte tegevuses ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	467	2 340	
Nõuded ja ettemaksed	16 227	15 915	2
Kokku käibevara	16 694	18 255	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	29 912	29 912	4
Kinnisvarainvesteeringud	10 082	0	5
Kokku põhivara	39 994	29 912	
Kokku varad	56 688	48 167	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 189	3 688	6
Kokku lühiajalised kohustused	12 189	3 688	
Kokku kohustused	12 189	3 688	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 245	25 245	8
Kohustuslik reservkapital	627	627	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 607	12 424	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20	6 183	7
Kokku omakapital	44 499	44 479	
Kokku kohustused ja omakapital	56 688	48 167	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	620	7 214	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-120	-150	
Mitmesugused tegevuskulud	-781	-883	10
Ärikasum (kahjum)	-281	6 181	
Finantstulud ja -kulud	301	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20	6 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20	6 183	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-281	6 181
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13	-4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-20
Laekunud intressid	3	2
Kokku rahavood äritegevusest	-291	6 159
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 082	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-14
Antud laenud	0	-6 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 082	-6 014
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 500	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 500	20
Kokku rahavood	-1 873	165
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 340	2 175
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 873	165
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	467	2 340

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2011	25 245	627	12 424	38 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 183	6 183
30.06.2012	25 245	627	18 607	44 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)			20	20
30.06.2013	25 245	627	18 627	44 499

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IA Properties (edaspidi ka "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid.

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

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud, kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Mittemonetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (välja arvatud sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiate ja muude omakapitaaliinstrumentide õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav juhul, kui nendega ei toimu aktiivset kauplemist ning puuduvad ka alternatiivsed meetodid nende väärtuse usaldusväärselt hindamiseks – selliseid aktsiaid kajastatakse soetusmaksumuses (minus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatele esitatud arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Varud

Varudeks loetakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus toodetud kaupu ja/või teenuseid.

Varud võetakse esialgselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud

veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Tootmiskulud sisaldavad nii otseid kulusid kui proportsionaalset osa tootmise üldkuludest.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse arvestuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritud teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, vajadusel kasutatakse ettevõtteväliste professionaalide abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Müügiks planeeritud kinnisvarainvesteeringud on kajastatud käibevarana ning pikaajaliseks hoidmiseks mõeldud kinnisvarainvesteeringud põhivarana.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 639 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Intressi kandvad kapitalirendi kohustused ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise momendil. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte jaotamata kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasum maksustatakse hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil) maksumääraga 21/79. Kasumi jaotamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui kasumi jaotamine (dividendid) välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	63	63			3
Muud nõuded	16 164	16 164			
Laenunõuded	6 000	6 000			11
Intressinõuded	299	299			11
Viitlaekumised	9 865	9 865			
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 227	16 227			

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50	50			3
Muud nõuded	15 865	15 865			
Laenunõuded	6 000	6 000			11
Viitlaekumised	9 865	9 865			
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 915	15 915			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2013		30.06.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	63	0	50	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	63		50	

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
30.06.2011	29 898	29 898
Soetamine	14	14
30.06.2012	29 912	29 912
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 912	29 912
30.06.2013	29 912	29 912
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 912	29 912

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2011	0
30.06.2012	0
Ostud ja parendused	10 082
30.06.2013	10 082

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult, tagatiseta	12 189	12 189			0%	EUR	31.12.2013	11
Lühiajalised laenud kokku	12 189	12 189						
Laenukohustused kokku	12 189	12 189						
	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult, tagatiseta	3 688	3 688			0%	EUR	31.12.2012	11
Lühiajalised laenud kokku	3 688	3 688						
Laenukohustused kokku	3 688	3 688						

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	14 716	14 700
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 911	3 907
Kokku tingimuslikud kohustused	18 627	18 607

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Osakapital	25 245	25 245
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	620	7 214	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	620	7 214	
Kokku müügitulu	620	7 214	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara vahendusteenused	500	7 214	11
Muud teenused	120	0	
Kokku müügitulu	620	7 214	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Muud transpordiga seotud kulud	768	768
Muud teenused	13	115
Kokku mitmesugused tegevuskulud	781	883

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2013		30.06.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 189	0	3 688
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 299	0	6 000	0

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	8 500	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	500	0	0	0	
01.07.2011 - 30.06.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	20	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 214	6 000	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2013

Osaühing IA Properties (registrikood: 11283580) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	05.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20
Kokku	18 627
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 627
Kokku	18 627

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20
Kokku	18 627
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 627
Kokku	18 627

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	620	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ingvar Allekand	37608032721	Uus-Klaokse põik 10, Alliku küla, Saue vald, Harju maakond, Eesti	395000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5233423
E-posti aadress	ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee