

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Iruinvest

registrikood: 11330226

tänavatalu nimi, Räniliiva tn 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11216

telefon: +372 6585813, +372 5140004

faks: +372 6585830

e-posti aadress: heini@autometall.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Iruinvest OÜ põhitegevuseks on Maardus Vana-Narva mnt 1c kinnistu ja sellel paikneva ärihoone omamine ning üürile andmine.

Iruinvest OÜ müügitulu 2019. aastal oli 450741 eurot. 2019.a. lõpetas ettevõtte kasumiga 257465 eurot.

2018. aastal alustati kinnisvarainvesteeringu renoveerimis- ja juurdeehitustöödega. Ehitusega lõpetati 2019. aastal ja sellega suurendati kinnisvarainvesteeringu väärtust

2020. aastal planeerib ettevõtte jätkata endist tegevust. Kuna kogu hoone üürimiseks on sõlmitud pikaajaline leping, puudub omanikul vajadus tegeleda uute üürnike otsimisega. Samuti on vakantsuse tekkimine suhteliselt ebatõenäoline. Lähiaastatel on plaanis mitmed investeeringud, mis tõstavad kinnistu väärtust.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatus liikmele juhatuse liikme tasu makstud ei ole. Samuti ei ole ettevõttel ühtegi palgalist töötjat. Kõik vajalikud teenused ostetakse allhankijalt sisse.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Erakorralisi tegureid, mis oleksid ettevõtte tulemusi oluliselt mõjutanud, aruandeaastal ei esinenud.

Finantsnäitajad:

	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	39,12	0,6
Omakapital varadest	0,997	0,92
Ärikasumi marginaal	0,58	0,67
Varade tootlus	0,09	0,09
Omakapitali tootlus	0,09	0,09

Suhtarvude selgitused

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Omakapital varadest = omakapital/varad kokku

Ärikasumi marginaal = ärikasum/müügitulu

Varade tootlus = puhaskasum/koguvarad

Omakapitali tootlus = kasum/omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	135 388	5 383	2
Nõuded ja ettemaksed	162 002	133 304	
Nõuded ostjate vastu	48 010	36 323	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113 992	87 654	3
Muud nõuded	0	9 327	
Kokku käibevarad	297 390	138 687	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	960 023	
Muud nõuded	0	500 680	
Ettemaksed	0	459 343	
Kinnisvarainvesteeringud	2 558 110	1 723 800	4
Kokku põhivarad	2 558 110	2 683 823	
Kokku varad	2 855 500	2 822 510	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	40 000	
Võlad ja ettemaksed	7 602	192 077	
Võlad tarnijatele	0	192 077	
Maksuvõlad	7 602	0	3
Kokku lühiajalised kohustised	7 602	232 077	
Kokku kohustised	7 602	232 077	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 587 621	2 334 778	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 465	252 843	
Kokku omakapital	2 847 898	2 590 433	
Kokku kohustised ja omakapital	2 855 500	2 822 510	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	450 741	364 904	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-97 353	-53 769	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 467	-3 999	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-88 525	-60 840	4
Muud ärikulud	-2 801	-2 802	
Ärikasum (kahjum)	260 595	243 494	
Intressitulud	10	9 349	
Intressikulud	-3 140	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257 465	252 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 465	252 843	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Iruinvest OÜ 2019a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhiolemused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2019 ja lõppes 31. detsembril 2019. Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Iruinvest OÜ 2019.aasta majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtja standardite alusel.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke (s.h. arvelduskrediit).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Alates 01.01.2014. kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil ja arvestatakse amortisatsiooni 3% aastas. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsed või immateriaalsed põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust.

Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalse põhivarana on arvele võetud soetusmaksumusega üle 639 euro eeldatava kasuliku kasutuseaiga varad. Amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

hooned ja ehitised	2-10%
masinad ja seadmed	10-25%
muu inventar	20-40%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslikud ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenus on osutatud ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Tehingute tõepärasemaks kajastamiseks saldeeritakse rendist saadud kommunaaltulu ja ostetud teenusekulu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on osanik ja juhatuse liige. 2018. on tehtud seotud osapooltega laenu tehinguid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha	135 388	5 383
Kokku raha	135 388	5 383

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		7 602	33 454
Ettemaksukonto jääk	113 992		54 200
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113 992	7 602	87 654

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 028 000	2 028 000
Akumuleeritud kulum	-243 360	-243 360
Jääkmaksumus	1 784 640	1 784 640
Amortisatsioonikulu	-60 840	-60 840
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 028 000	2 028 000
Akumuleeritud kulum	-304 200	-304 200
Jääkmaksumus	1 723 800	1 723 800
Ostud ja parendused	922 835	922 835
Amortisatsioonikulu	-88 525	-88 525
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 950 835	2 950 835
Akumuleeritud kulum	-392 725	-392 725
Jääkmaksumus	2 558 110	2 558 110

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	401 572	364 904
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	97 353	53 769

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen Auto Metall EST OÜ	40 000	40 000			2%	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000				
Laenukohustised kokku	40 000	40 000				

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 276 069	2 070 097
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	569 017	517 524
Kokku tingimuslikud kohustised	2 845 086	2 587 621

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	450 741	364 904
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	450 741	364 904
Kokku müügitulu	450 741	364 904
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	450 741	364 904
Kokku müügitulu	450 741	364 904

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
laen Tondi 17 OÜ	500 680		2% aastas
Auto Metall EST OÜ		40 000	2%aastas

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Saadud laen Auto Metall EST OÜ		40 000	2%	31.12.2019
Antud laen Tondi 17 OÜ	500 680		2% aastas	26.01.2023

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.08.2020

Osaühing Iruinvest (registrikood: 11330226) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEINI NURGA	Juhatuse liige	13.08.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Iruinvest osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Iruinvest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Iruinvest finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Kiisk

Vandeaudiitori number 117

AMC Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 34

Priisle tee 8-62, Tallinn, Harju maakond, 13914

17.08.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Iruinvest (registrikood: 11330226) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE KIISK	Vandeaudiitor	17.08.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 587 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 465
Kokku	2 845 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	450741	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6585813
Faks	+372 6585830
Mobiiltelefon	+372 5140004
E-posti aadress	heini@autometall.ee