

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Iruinvest

registrikood: 11330226

tänava/talu nimi, Valdeku 109D

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11216

telefon: +372 6585813, +372 5140004

faks: +372 6585830

e-posti aadress: autometall@autometall.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Iruinvest OÜ müügitulu 2015. aastal oli 334 763 eurot. 2015.a. lõpetas ettevõtte kasumiga 143 723 eurot.

2015. 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.

2015. aastal tehti investeeringule remonttöid. 2016 aastal on plaanis teha investeeringuid kinnisvara parendamiseks.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatus liikmele juhatus liikme tasu makstud ei ole. Samuti ei ole ettevõttel ühtegi palgalist töötajat. Kõik vajalikud teenused ostetakse allhankijatelt 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:

	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,31	5,8
Omakapital varadest	0,69	0,64
Ärikasumi marginaal	0,46	0,91
Varade tootlus	0,05	0,11
Omakapitali tootlus	0,08	0,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	690 940	604 767	2
Nõuded ja ettemaksed	175 810	172 702	3
Kokku käibevara	866 750	777 469	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 906 320	1 967 160	5
Materiaalne põhivara	3 737	14 949	6
Kokku põhivara	1 910 057	1 982 109	
Kokku varad	2 776 807	2 759 578	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	130 000	130 000	7
Võlad ja ettemaksed	7 329	3 873	8
Kokku lühiajalised kohustused	137 329	133 873	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	727 958	857 908	7
Kokku pikaajalised kohustused	727 958	857 908	
Kokku kohustused	865 287	991 781	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 764 985	1 519 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 723	245 721	
Kokku omakapital	1 911 520	1 767 797	
Kokku kohustused ja omakapital	2 776 807	2 759 578	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	334 763	336 672	9
Muud äritulud	8 966	14 948	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-114 472	-16 415	
Mitmesugused tegevuskulud	-456	-514	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-72 051	-72 051	
Muud ärikulud	-2 802	-2 802	
Kokku ärikasum (-kahjum)	153 948	259 838	
Intressikulud	-10 225	-14 117	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	143 723	245 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 723	245 721	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	153 948	259 838	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	72 051	72 051	
Kokku korrigeerimised	72 051	72 051	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 108	-71 150	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 685	-2 993	
Makstud intressid	-10 510	-14 604	
Kokku rahavood äritegevusest	216 066	243 142	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	57	212	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	57	212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-129 950	-127 125	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-129 950	-127 125	
Kokku rahavood	86 173	116 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	604 767	488 538	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	86 173	116 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	690 940	604 767	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	1 519 264	1 522 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)			245 721	245 721
31.12.2014	2 556	256	1 764 985	1 767 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)			143 723	143 723
31.12.2015	2 556	256	1 908 708	1 911 520

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Iruinvest OÜ 2015a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2015 ja lõppes 31. detsembril 2015. Raamatupidamise aruande arv näitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

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. Kuni 31.12.2013. kajastati kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub kas iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Alates 01.01.2014. muutus arvestusmeetod, kuna iga-aastased õiglase väärtuse hindamisega kaasnev rahaline ja ajaline kulu suhtena selle tulemisena saadavasse kasusse oli ebamõistlik. Kõiki kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust.

Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel 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 kasutuseaga 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%

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 müüdüd 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 21/79 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha	690 940	604 767
Kokku raha	690 940	604 767

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	175 810	175 810
Ostjatelt laekumata arved	175 810	175 810
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 810	175 810
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	172 702	172 702
Ostjatelt laekumata arved	172 702	172 702
Kokku nõuded ja ettemaksed	172 702	172 702

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 174	2 869
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 174	2 869

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 028 000	2 028 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 028 000	2 028 000
Amortisatsioonikulu	-60 840	-60 840
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 028 000	2 028 000
Akumuleeritud kulum	-60 840	-60 840
Jääkmaksumus	1 967 160	1 967 160
Amortisatsioonikulu	-60 840	-60 840
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 028 000	2 028 000
Akumuleeritud kulum	-121 680	-121 680
Jääkmaksumus	1 906 320	1 906 320

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	334 763	336 672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	114 472	16 415

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	44 845	44 845	44 845
Akumuleeritud kulum	-18 685	-18 685	-18 685
Jääkmaksumus	26 160	26 160	26 160
Amortisatsioonikulu	-11 211	-11 211	-11 211
31.12.2014			
Soetusmaksumus	44 845	44 845	44 845
Akumuleeritud kulum	-29 896	-29 896	-29 896
Jääkmaksumus	14 949	14 949	14 949
Amortisatsioonikulu	-11 212	-11 212	-11 212
31.12.2015			
Soetusmaksumus	44 845	44 845	44 845
Akumuleeritud kulum	-41 108	-41 108	-41 108
Jääkmaksumus	3 737	3 737	3 737

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	857 958	130 000	500 000	227 958
Pikaajalised laenud kokku	857 958	130 000	500 000	227 958
Laenukohustused kokku	857 958	130 000	500 000	227 958

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	987 908	130 000	560 000	297 908
Pikaajalised laenud kokku	987 908	130 000	560 000	297 908
Laenukohustused kokku	987 908	130 000	560 000	297 908

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 380	1 380
Maksuvõlad	5 174	5 174
Muud võlad	775	775
Intressivõlad	775	775
Kokku võlad ja ettemaksed	7 329	7 329

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	2 869	2 869
Muud võlad	1 004	1 004
Intressivõlad	1 004	1 004
Kokku võlad ja ettemaksed	3 873	3 873

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	334 763	336 672
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	334 763	336 672
Kokku müügitulu	334 763	336 672
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	334 763	336 672
Kokku müügitulu	334 763	336 672

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2016

Osaühing Iruinvest (registrikood: 11330226) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEINI NURGA	Juhatuse liige	24.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Iruinvest osanikule

Oleme üle vaadanud osaühingu Iruinvest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu Iruinvest finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liili Kask

Vandeaudiitori number 206

Balti Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 148

Lootsi 11, Tallinn 10151

28.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Iruinvest (registrikood: 11330226) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIILI KASK	Vandeaudiitor	28.03.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 764 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 723
Kokku	1 908 708

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	334763	100.00%	Jah

Sidevahendid

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