

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Iruinvest

registrikood: 11330226

tänavatalu nimi, Valdeku 109D

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11216

telefon: +372 6585813, +372 5140004

faks: +372 6585830

e-posti aadress: autometall@hotmail.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 Müügioteel põhivara	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13

Tegevusaruanne

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

Iruinvest OÜ müügitulu 2012. aastal oli 330 014 eurot. 2012.a. lõpetas ettevõtte kasumiga 266 350 eurot.

2012. 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.

2012. aastal puudusid ettevõttel märkimisväärsed väljaminekud arengu- ja uurimistegevuseks. Kulude olulist kasvu pole ette näha ka 2013. aastaks.

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.

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	343 447	634 820	2
Nõuded ja ettemaksed	68 209	32 034	
Müügiootel põhivara	0	18 000	5
Kokku käibevara	411 656	684 854	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 028 000	2 028 000	6
Materiaalne põhivara	37 371	0	7
Kokku põhivara	2 065 371	2 028 000	
Kokku varad	2 477 027	2 712 854	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	115 000	115 500	8
Võlad ja ettemaksed	7 217	8 485	9
Kokku lühiajalised kohustused	122 217	123 985	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 125 675	1 626 084	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 125 675	1 626 084	
Kokku kohustused	1 247 892	1 750 069	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	959 973	578 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 350	381 729	
Kokku omakapital	1 229 135	962 785	
Kokku kohustused ja omakapital	2 477 027	2 712 854	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	330 014	334 601	10
Muud äritulud	22 000	105 444	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 411	-15 290	
Mitmesugused tegevuskulud	-434	-5 427	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 474	0	
Muud ärikulud	-2 802	-2 802	
Ärikasum (kahjum)	294 893	416 526	
Finantstulud ja -kulud	-28 543	-34 797	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	266 350	381 729	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 350	381 729	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	294 893	416 526	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 474	0	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-22 000	-105 444	
Kokku korrigeerimised	-14 526	-105 444	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-36 176	-32 033	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	449	5 330	
Makstud intressid	-30 899	-35 724	
Kokku rahavood äritegevusest	213 741	248 655	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-44 845	-18 000	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	40 000	106 690	
Laekunud intressid	640	1 219	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 205	89 909	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-500 909	-113 641	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-500 909	-113 641	
Kokku rahavood	-291 373	224 923	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	634 820	409 897	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-291 373	224 923	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	343 447	634 820	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	578 244	581 056
Aruandeaasta kasum (kahjum)			381 729	381 729
31.12.2011	2 556	256	959 973	962 785
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	959 973	962 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)			266 350	266 350
31.12.2012	2 556	256	1 226 323	1 229 135

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Iruinvest OÜ 2012 a. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2012 ja lõppes 31. detsembril 2012. Raamatupidamise aruande arvnäitajad 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub kas iga-aastaselt 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 ümberhindlustest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 õiglasel 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%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

	4 aastat
--	----------

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 õiglases 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.

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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	343 447	634 820
Kokku raha	343 447	634 820

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	68 209	68 209		
Ostjatelt laekumata arved	68 209	68 209		
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 209	68 209		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	32 034	32 034		
Ostjatelt laekumata arved	32 034	32 034		
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 034	32 034		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 780	5 331
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 780	5 331

Lisa 5 Müügiototel põhivara

(eurodes)

31.12.2010	1 246
Müügid	-1 246
Muud muutused	18 000
31.12.2011	18 000
31.12.2011	18 000
Müügid	-18 000
31.12.2012	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	2 028 000
31.12.2011	2 028 000
31.12.2012	2 028 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	321 294	334 116
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	46 411	23 278

2012. aastal ei hinnatud kinnisvara investeeringut ümber, sest kinnisvara turuhindade järgi on investeering hetkel bilansis õiglases väärtuses.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	44 845	44 845	44 845
Amortisatsioonikulu	-7 474	-7 474	-7 474
31.12.2012			
Soetusmaksumus	44 845	44 845	44 845
Akumuleeritud kulum	-7 474	-7 474	-7 474
Jääkmaksumus	37 371	37 371	37 371

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
pikaajaline pangalaen	1 240 675	115 000	460 000	665 675
Pikaajalised laenud kokku	1 240 675	115 000	460 000	665 675
Laenukohustused kokku	1 240 675	115 000	460 000	665 675

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
pikaajaline pangalaen	1 358 114	115 500	462 000	780 614
pikaajaline tagatiseta laen	383 470			383 470
Pikaajalised laenud kokku	1 741 584	115 500	462 000	1 164 084
Laenukohustused kokku	1 741 584	115 500	462 000	1 164 084

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	2 028 000	2 028 000
Kokku	2 028 000	2 028 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	5 780	5 780		
Muud võlad	1 437	1 437		
Intressivõlad	1 437	1 437		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 217	7 217		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	5 331	5 331		
Muud võlad	3 154	3 154		
Intressivõlad	3 154	3 154		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 485	8 485		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	330 014	334 601
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	330 014	334 601
Kokku müügitulu	330 014	334 601
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	330 014	334 601
Kokku müügitulu	330 014	334 601

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töötajaid 2012.aatal Iruinvest OÜ ei olnud. Osaühingul on 1 juhatuse liige ja juhatuse liikmele tasusid 2012. aastal ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2013

Osaühing Iruinvest (registrikood: 11330226) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEINI NURGA	Juhatuse liige	30.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Iruinvest ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Osaühingu Iruinvest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing Iruinvest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lilli Kask

Vandeauditiitori number 206

Balti Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 148

Lootsi 11, Tallinn 10151

30.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Iruinvest (registrikood: 11330226) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIILI KASK	Vandeaudiitor	30.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	959 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 350
Kokku	1 226 323

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	330014	100.00%	Jah

Sidevahendid

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