

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Iruinvest

registrikood: 11330226

tänavatalu nimi, Valdeku 109D
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11216

maakond: Harju maakond

telefon: 6585813

faks: 6585830

e-posti aadress: autometall@hotmail.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Tööjõukulud	11
Lisa 6 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

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

2009.a. lõpetas ettevõtte kahjumiga 1 962 758 krooni.

2010. 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.

2009. aastal puudusid ettevõttel märkimisväärsed väljaminekud arengu- ja uurimistegevuseks. Kulude olulist kasvu pole ette näha ka 2010. aastaks.

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

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

Ettevõtte 2009 aasta majandusnäitajatest on olulisim 1 962 758 kroonine tegevuskahjum. Kahjum tekkis kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud Iruinvest OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Iruinvest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	904 664	1 133 905	
Nõuded ja ettemaksed	1 413	1 626	
Kokku käibevara	906 077	1 135 531	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	41 150 000	46 470 402	3
Kokku põhivara	41 150 000	46 470 402	
Kokku varad	42 056 077	47 605 933	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 645 840	1 436 335	4
Võlad ja ettemaksed	112 668	635 740	4,2
Kokku lühiajalised kohustused	1 758 508	2 072 075	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 172 297	32 445 828	4
Kokku pikaajalised kohustused	29 172 297	32 445 828	
Kokku kohustused	30 930 805	34 517 903	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 044 030	9 570 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 962 758	3 473 719	
Kokku omakapital	11 125 272	13 088 030	
Kokku kohustused ja omakapital	42 056 077	47 605 933	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	4 665 984	4 320 360
Muud äritulud		940 402
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 573	-198 236
Mitmesugused tegevuskulud	-45 342	-37 106
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 320 402	
Ärikasum (-kahjum)	-738 333	5 025 420
Finantstulud ja -kulud	-1 224 425	-1 551 701
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 962 758	3 473 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 962 758	3 473 719

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-738 333	5 025 420
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 320 402	-940 402
Kokku korrigeerimised	5 320 402	-940 402
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	213	387 206
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-453 308	-45 819
Makstud intressid	-1 335 119	-1 608 533
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 911	
Kokku rahavood äritegevusest	2 787 944	2 817 872
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	46 841	33 889
Kokku rahavood investeerimistegevusest	46 841	33 889
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		7 820 000
Saadud laenude tagasimaksed	-3 064 026	-11 590 759
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 064 026	-3 770 759
Kokku rahavood	-229 241	-918 998
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 133 905	2 054 103
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-229 241	-919 018
Valuutakursside muutuste mõju		-1 180
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	904 664	1 133 905

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	9 570 311	9 614 311
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 473 719	3 473 719
31.12.2008	40 000	4 000	13 044 030	13 088 030
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 962 758	-1 962 758
31.12.2009	40 000	4 000	11 081 272	11 125 272

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Iruinvest OÜ 2009 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2009 ja lõppes 31. detsembril 2009. Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

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 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.

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

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja: Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas). Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

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 dividendide 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.

Kulud

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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	69 990	134 467
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	69 990	134 467

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	45 530 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	940 402	
31.12.2008	46 470 402	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 320 402	
31.12.2009	41 150 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 665 984	4 320 360
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	81 079	206 483

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
pikaajaline pangalaen	24 818 137	1 645 840	5 030 500	18 141 797
Pikaajalised laenud kokku	24 818 137	1 645 840	5 030 500	18 141 797
Laenukohustused kokku	24 818 137	1 645 840	5 030 500	18 141 797
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
pikaajaline pangalaen	26 382 163	1 436 335	5 580 200	19 365 628
Pikaajalised laenud kokku	26 382 163	1 436 335	5 580 200	19 365 628
Laenukohustused kokku	26 382 163	1 436 335	5 580 200	19 365 628

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2009	41 150 000	41 150 000
31.12.2008	46 470 402	46 470 402

Lisa 5 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõtte nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatus liikmele juhatus liikme tasu makstud ei ole. Samuti ei ole ettevõtte ühtegi palgalist töötjat. Kõik vajalikud teenused ostetakse allhankijatelt sisse.

Lisa 6 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	AS Auto Metall EST
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Iruinvest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütaretevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Iruinvest OÜ emaettevõtjaks kuni 18.12.2008 oli Eestis registreeritud Eastern Europe Real Estate Investment Fund. Alates 19.12.2008 on emaettevõtteks AS Auto Metall EST (reg kood 10226969).

Iruinvest OÜ on saanud 2008.a. pikaajalist laenu emaettevõttelt AS Auto Metall EST summas 7 500 000 krooni, millelt on arvestatud intresse 2 055 krooni. Intresse 2008.a. makstud ei ole.

Iruinvest OÜ tasus emaettevõttele 2009.a. laenu summas 1 500 000 krooni. Laenu saldo seisuga 31.12.2009 on 6 000 000 krooni (2008: 7 500 000 krooni).

2009.a. jooksul arvestati intresse 375 000 krooni (2008: 2055 krooni), mis on tasutud.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Iruinvest (registrikood: 11330226) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEINI NURGA	Juhatuse liige	01.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 044 030
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 962 758
Kokku	11 081 272

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4665984	100.00%	Jah

Sidevahendid

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