

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Inmark REP OÜ

registrikood: 12801863

tänav a nimi: Meeme tn

maja number: 11

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 71007

telefon: +372 5665 5547

e-posti aadress: info@inmark.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Inmark REP OÜ on asutatud 2015.aastal kinnisvarasse investeerimise eesmärgil.

Majanduskeskkond ja selle mõjud

SEB Panga analüütikute andmetel jäi ettevõtlus-sektori kogukasum 2016. aastal alla 4,5 miljardi euro, mis on madalaim tase alates 2010. aastast. Samal ajal küündisid töötajatele makstud hüvitised 10,3 miljardi euron, mis on pea poole kõrgem 2010. aasta tasemest. Tööjõukulude osatähtsus SKP küündis seetõttu 49,1%, mida ei saa siinsete ettevõtte paiknemise tõttu globaalses väärtusahelas pidada Eesti jaoks jätkusuutlikuks tasemeks. Eesti maksusüsteemi omapära tõttu on ettevõtetel ajaga kogunenud puhvrid, mille arvelt on ajutiselt võimalik palgatõusuga kaasa minna.

Kinnisvara-analüütikute andmetel püsib ärikinnisvara sektor stabiilne.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2016. a toimusid arveldused tarnijate ja ostjatega eurodes. Ka laenude baasvaluuta on euro. Seetõttu valuutakursside risk puudub.

Majandustegevusest 2016.aastal

Aruandeaastal jätkati eelmisel majandusaastal soetatud kinnisvarainvesteeringute parendusega. Aasta lõpus sõlmiti ka esimesed üürilepingud. Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid.

Juhtkonnas aruandeaastal muutusi ei olnud.

Eesmärgid ja hinnangud

Juhtkonna hinnangul ei ole majandustegevuses 2017.aastal suuri muudatusi ette näha. Jätkatakse samal tegevusalal. Kavandatakse valmis kinnisvaraobjektid välja rentida ning parendamisel olevad objektid korda saada.

Juhtkonna hinnangul ei ole ilmnenud aruande koostamise perioodil täiendavalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	201	248	
Nõuded ja ettemaksed	219	0	
Kokku käibevarad	420	248	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	78 521	79 733	2
Kokku põhivarad	78 521	79 733	
Kokku varad	78 941	79 981	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 600	21 300	3
Võlad ja ettemaksed	30 490	31 233	4
Kokku lühiajalised kohustised	53 090	52 533	
Kokku kohustised	53 090	52 533	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	25 000	25 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 552	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 597	-2 552	
Kokku omakapital	25 851	27 448	
Kokku kohustised ja omakapital	78 941	79 981	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	17.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	6 145	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 304	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 226	-2 552	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 212	0	2
Ärikasum (kahjum)	-1 597	-2 552	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 597	-2 552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 597	-2 552	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Inmark REP OÜ aruanne on väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingud on kirjeldatud tehingupäeva kursist lähtuvalt. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel. Ümberhindlusest tekkinud kursimuutused on kajastatud kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus. Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Laekumata nõuded on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse mitmesugustes tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, sest ettevõtte väikuse tõttu ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav aeg ja kulu õigustatud. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 25 -50 aastat. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu

on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Osaühing loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
17.02.2015			
Soetusmaksumus	0	30 000	30 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	30 000	30 000
Ostud ja parendused	16 233	33 500	49 733
31.12.2015			
Soetusmaksumus	16 233	63 500	79 733
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	16 233	63 500	79 733
Amortisatsioonikulu	0	-1 212	-1 212
Ümberklassifitseerimised	2 680	-2 680	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	18 913	60 820	79 733
Akumuleeritud kulum	0	-1 212	-1 212
Jääkmaksumus	18 913	59 608	78 521

	2016	17.02.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 485	0

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud otsesed kulud puuduvad, sest tehtud kulud müüakse rentnikele edasi.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanike laen	21 300	21 300			0%	EUR	Tähtajatu	5
Ettevõtjad	1 300	1 300			6%	EUR	Tähtajatu	5
Pikaajalised laenud kokku	22 600	22 600						
Laenukohustised kokku	22 600	22 600						
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanike laen	21 300	21 300			0%	EUR	Tähtajatu	5
Pikaajalised laenud kokku	21 300	21 300						
Laenukohustised kokku	21 300	21 300						

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 473	29 473
Muud võlad	67	67
Muud viitvõlad	67	67
Saadud ettemaksed	950	950
Muud saadud ettemaksed	950	950
Kokku võlad ja ettemaksed	30 490	30 490
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 233	31 233
Kokku võlad ja ettemaksed	31 233	31 233

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 253	52 533

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Inmark Haldus OÜ	1 300	6%	EUR	Tähtajatu

17.02.2015 - 31.12.2015	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanike laen	21 300	0%	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	2016	17.02.2015 - 31.12.2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	31 233

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Inmark REP OÜ (registrikood: 12801863) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR MARKUS	Juhatuse liige	13.07.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 597
Kokku	-4 149
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 149
Kokku	-4 149

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 597
Kokku	-4 149
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 149
Kokku	-4 149

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6145	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ingvar Markus	38105276024	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56655547
E-posti aadress	info@inmark.ee