

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: INPROPERTY OÜ

registrikood: 14528503

tänava/talu nimi, Randla tn 11-80

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10315

mobiiltelefon: +37256637770

e-posti aadress: dmitri.pimenov@yahoo.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Intressikulud	11
Lisa 15 Intressitulud	11
Lisa 16 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Inproperty oli registreeritud 18.07.2018.a.

OÜ Inproperty põhitegevuseks on kinnisvara ost- müük, kinnisvara renoveerimine ja selle müük, lisategevuseks on puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine.

Aruandeaastal müügitulu moodustas 260 766 eurot.

Kinnisvara müümisest müügitulu koostas 245 000 eurot, või 93,95% , ning 15 766 eurot, või 6.05% puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine.

Ettevõtte 2019.a puhakasum oli 77 739 eurot.

Aruandeperioodil investeerimist materiaalsse põhivara ei olnud.

VÕL-e alusel 2019 aastal ehitusfirmadele tehti ettemaks neli kinnisvara objekti eest, kogu summaga 32 070 eurot, mis võetakse kasutusele 2020. aastal.

OÜ Inproperty põhiesmärgiks jäärgmisel majandusaastal on uute kinnisvaraprojektide ning partnerite leidmine ning pikaajaliste kliendisuhete säilitamine ning arendamine ja tegevusala laiendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 561	3 053	2
Nõuded ja ettemaksed	53 497	7 300	3,5,6
Varud	32 070	20 835	4
Kokku käibevarad	91 128	31 188	
Kokku varad	91 128	31 188	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 500	19 500	7
Võlad ja ettemaksed	0	799	
Kokku lühiajalised kohustised	2 500	20 299	
Kokku kohustised	2 500	20 299	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 389	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 739	8 389	
Kokku omakapital	88 628	10 889	
Kokku kohustised ja omakapital	91 128	31 188	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	18.07.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	260 766	8 460	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-174 575	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-112	-71	12
Ärikasum (kahjum)	86 079	8 389	
Intressitulud	718	0	15
Intressikulud	-9 058	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 739	8 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 739	8 389	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Inproperty aruandeaasta raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Inproperty kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid pootentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusegatuletisinstrumentid);

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevad tehingukulutasi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui osahüing kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslike kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumine on vahetõenäoline (realiseerumise tõenäosus jääb alla 50%) või millega kaasnevate kulude suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad

tulevikus muutuda kohustusteks. Tingimuslikud kohustused avalikustatakse Lisas 8.

Tulud

Kinnisvara müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud pole võimalik identifitseerida, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõttele tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud Lisas 8.

Bilansis on ära toodud maksuvõlad, mis on arvestatud kuid mille maksetähtaeg ei ole jõudnud. Nendeks on sotsiaalmaks, töötuskindlustusmaks ja üksikisiku tulumaks. Vaata Lisa 5.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanik ja ta on ainus juhatuse liige;
- omanikuga seotud ettevõtjad;
- omaniku lähedased pereliikmed

Informatsioon seotud isikutega tehingute kohta on esitatud Lisas 16.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve	5 561	3 053
Kokku raha	5 561	3 053

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500	5
Muud nõuded	50 497	50 497	
Laenunõuded	50 000	50 000	7
Intressinõuded	497	497	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 497	53 497	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 800	4 800	
Ostjatelt laekumata arved	4 800	4 800	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 300	7 300	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ettemaksed varude eest	32 070	20 835
investeermiskinnisvara	32 070	20 835
Kokku varud	32 070	20 835

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	500	799
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	500	799

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Laenunõuded	50 000	50 000
lühiajalised laenud	50 000	50 000
Intressinõuded	497	497
laekumata intressid antud laenudelt	497	497
Kokku muud nõuded	50 497	50 497

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
lühiajaline laen	2 500	2 500			0%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	2 500	2 500					
Laenukohustised kokku	2 500	2 500					

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
lühiajaline laen	19 500	19 500					
Lühiajalised laenud kokku	19 500	19 500					
Laenukohustised kokku	19 500	19 500					

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	68 902	6 711
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 226	1 678
Kokku tingimuslikud kohustised	86 128	8 389

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus-1 euro.		
Bilansi koostamise hetkel sissemaksmata osakapital on 2 500 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	18.07.2018 - 31.12.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	260 766	8 460
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	260 766	8 460
Kokku müügitulu	260 766	8 460
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	245 000	0
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	15 766	8 460
Kokku müügitulu	260 766	8 460

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	174 551
Energia	24
Elektrienergia	24
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	174 575

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	18.07.2018 - 31.12.2018
Mitmesugused bürookulud	112	71
Kokku mitmesugused tegevuskulud	112	71

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	18.07.2018 - 31.12.2018
Intressikulu laenudelt	9 058	0
Kokku intressikulud	9 058	0

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2019	18.07.2018 - 31.12.2018
Intressitulu laenudelt	718	0
Kokku intressitulud	718	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 500	2 500	2 500	19 500

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad									
omanikult lühiajaline laen					17 000		0%	EUR	27.12.2019
lühiajaline laen				129 000	129 000	7 894	9%	EUR	24.09.2019
lühiajaline laen				22 000	22 000	798	9%	EUR	16.09.2019
lühiajaline laen	30 000		381				9%	EUR	31.03.2020
lühiajaline laen	22 000	22 000	219				9%	EUR	11.12.2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad									
Lühiajaline laen									2
Lühiajaline laen									
lühiajaline laen									
lühiajaline laen									
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad									
lühiajaline laen				18 000	18 000		0%	EUR	17.09.2019

18.07.2018 - 31.12.2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
lühiajaline laen	19 500	0%	EUR	31.12.2019

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanik ja ta on ainus juhatuse liige;
- omanikuga seotud ettevõttjad;
- omaniku lähedased pereliikmed.

Aruandeperioodil ettevõtte on saanud seotud ettevõtjalt ja samas ka on andnud laenud seotud ettevõtjale. Laenude intressid vastasid turule. Laenud saadi ka omanikult, ja omanikutega seotud lähedatest pereliikmetest ilma intressita. Bilansi koostamise ajaks laenud mille tähtaeg on lõppenud on tagastatud õigeajaliselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2020

INPROPERTY OÜ (registrikood: 14528503) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI PIMENOV	Juhatuse liige	01.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 739
Kokku	86 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 128
Kokku	86 128

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 739
Kokku	86 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 128
Kokku	86 128

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	245000	93.95%	Jah
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	15766	6.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Dmitri Pimenov	38306280365	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	dmitri.pimenov@yahoo.com