

OÜ IA Properties

Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2007 lõppenud
majandusaasta kohta

OÜ IA Properties

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	28. august 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Äriühingu nimetus	IA Properties OÜ
Äriregistri number	11283580
Aadress	Uus-Klaokse põik 10 Alliku küla, Saue vald 76401 Harjumaa
Telefon	+372 5233423
Faks	puudub
E-mail	ingvar.allekand@raa.ee
Veebilehekülg	puudub
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus ja projektijuhtimisteenused (EMTAK 41101)
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	9
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	12
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD	12
LISA 4. LAENUKOHUSTUSED	12
LISA 5. VÕLAD JA ETTEMAKSED	12
LISA 6. OSAKAPITAL	13
LISA 7. MÜÜGITULU	13
LISA 8. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	13
JUHATAJA ALLKIRI MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI.....	16

OÜ IA Properties

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

OÜ IA Properties on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 28.08.2006.
31.12.2007 lõppenud esimese majandusaasta pikkuseks on seega 16 kuud.

OÜ IA Properties põhiliseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara arendus (EMTAK 41101) ning kinnisvaraprojektide juhtimise teenused. Aruandeperioodil arendatavatest projektidest veel siiski müügitulu ei tekkinud, kogu tulu teeniti projektijuhtimisteenuste osutamisest.

Aruandeaastal investeeris OÜ IA Properties ainult arendatavasse kinnisvarasse (müügiks), kogusummaks kujunes 1'318 tuhat krooni. Enda majandustegevuses kasutatavat põhivara ei soetatud.

2006-2007 majandusaastal OÜ-l IA Properties palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud.

2008. aastal on planeeritud alustada esimeste arendusprojektide müüki, tõenäolistelt jätkub teatud määral ka projektijuhtimisteenuste osutamine.

Ingvar Allekand
Juhataja

OÜ IA Properties

JUHATUSE DEKLARATSIOON

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ IA Properties raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ IA Properties finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ IA Properties varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ IA Properties seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 30.juuni 2008.

Juhatuse hinnangul on OÜ IA Properties jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Ingvar Allekand
juhataja

/allkiri/

30. juuni 2008

OÜ IA Properties

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2007

VARAD	Lisa	31.12.2007 EEK	28.08.2006 EEK
Käibevara			
Raha		161 975	395 000
Nõuded ja ettemaksed	2	<u>282 671</u>	<u>0</u>
Käibevara kokku		444 646	395 000
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		18 674	0
Kinnisvarainvesteeringud	3, 8	<u>1 318 172</u>	<u>0</u>
Põhivara kokku		1 336 846	0
VARAD KOKKU		<u>1 781 492</u>	<u>395 000</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4	1 015 000	0
Võlad ja ettemaksed	5	<u>8 517</u>	<u>0</u>
Lühiajalised kohustused kokku		1 023 517	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	4, 8	<u>235 000</u>	<u>0</u>
Pikaajalised kohustused kokku		235 000	0
Kohustused kokku		1 258 517	0
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6	395 000	395 000
Aruandeaasta kasum (- kahjum)		<u>127 975</u>	<u>0</u>
Omakapital kokku		522 975	395 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		<u>1 781 492</u>	<u>395 000</u>

OÜ IA Properties

KASUMIARUANNE 2006-2007. AASTA KOHTA

	Lisa	2006-2007a. EEK
Äritulud		
Müügitulu	7, 8	<u>190 322</u>
Äritulud kokku		<u>190 322</u>
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused		- 12 090
Mitmesugused tegevuskulud		<u>- 50 428</u>
Ärikulud kokku		<u>- 62 518</u>
Ärikasum (-kahjum)		<u>127 804</u>
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud		<u>171</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		<u>171</u>
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		<u><u>127 975</u></u>

OÜ IA Properties

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2006-2007. AASTA KOHTA

	Lisa	2006-2007a. EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta ärikasum		127 804
Saadud intressid		171
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 282 671
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		<u>8 517</u>
Rahavood äritegevusest kokku		- 146 179
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Finantsinvesteeringute soetamine		- 18 674
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	3	- 1 318 172
Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 1 336 846
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenusid	4, 8	<u>1 250 000</u>
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		<u>1 250 000</u>
Rahavood kokku		- 233 025
RAHA AASTA ALGUSES		<u>395 000</u>
RAHA AASTA LÕPUS		<u><u>161 975</u></u>

OÜ IA Properties

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2006-2007. AASTA KOHTA

	Osakapital EEK	Aruande- perioodi kasum (-kahjum) EEK	Kokku EEK
28. august 2006	395 000	0	395 000
Aruandeperioodi kahjum	0	127 975	127 975
31. detsember 2007	395 000	127 975	522 975

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2008. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt, 2007.aastal oli maksumäär 22/78.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Arvestades kohustust kanda reservkapitali vähemalt 1/20 osa aruandeaasta kasumist (s.o. 6 399 krooni) kuni reservkapital saavutab seadusega nõutud suuruse 10% osakapitalist, oli ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 121 576 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 25 531 krooni ning netodividendina on seega võimalik välja maksta kuni 96 045 krooni.

OÜ IA Properties

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ IA Properties (edaspidi ka “Ettevõte”) 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Mittemonetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Ostjatele laekumata arved

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatele esitatud arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real “Mitmesugused tegevuskulud”. Ostjatele laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Parendused, mis taastavad või säilitavad vara esialgset funktsionaalsust (nt. hooldus- ja remondikulud), kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Müügiks planeeritud kinnisvarainvesteeringud on kajastatud käibevarana ning pikaajaliseks hoidmiseks mõeldud kinnisvarainvesteeringud põhivarana.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Võetud laenud

Intressi kandvad kapitalirendi kohustused ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise momendil. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

OÜ IA Properties

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud, kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

OÜ IA Properties

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2007	28.08.2006
	EEK	EEK
Ostjate tasumata arved	6 632	0
Nõuded pikaajalistest teenustest	127 580	0
Maksude ettemaksed (käibemaks)	148 459	0
Kokku	282 671	0

LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

	Pooleliolevad arendusprojektid EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus		
28. august 2006	0	0
Soetamine	1 318 172	1 318 172
31. detsember 2007	1 318 172	1 318 172
Akumuleeritud kulum		
28. august 2006	0	0
31. detsember 2007	0	0
Jääkmaksumus		
28. august 2006	0	0
31. detsember 2007	1 318 172	1 318 172

LISA 4. LAENUKOHUSTUSED

	31.12.2007	28.08.2006
	EEK	EEK
Lühiajaline pangalaen (EUR).		
Intressimäär 7%, tagatiseks arendatav kinnisvara + lisatagatis osanikult, lõpptähtaeg 31.08.2008	1 015 000	0
Pikaajaline laen osanikult (EEK).		
Intressivaba, tagatiseta, lõpptähtaeg 31.12.2009.	235 000	0

LISA 5. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2007	28.08.2006
	EEK	EEK
Võlad tarnijatele	7 540	0
Muud lühiajalised võlad	977	0
Kokku	8 517	0

OÜ IA Properties

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. OSAKAPITAL

Seisuga 31.12.2007 ja 28.08.2006 (asutamisel) oli ettevõtte osakapitali suuruseks 395 000 krooni, mis koosnes ühest osast. Kogu osakapital on sisse makstud rahas.

LISA 7. MÜÜGITULU

2006-2007 müügitulu kogusummas 190 322 krooni tekkis tervikuna Eestis ning koosnes:

1) ehituse projektijuhtimise teenustest (EMTAK 71121)	172 612 krooni
2) muud ühekordse teenused	17 710 krooni

LISA 8. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tehingud seotud osapooltega:

2006-2007a.
EEK

Müüdud kaubad ja teenused

Osanikud, juhatuse liikmed ning nendega seotud isikud

154 702

Kokku

154 702

Ostetud kaubad ja teenused (kinnisvarainvesteeringu maksumuses)

Osanikud, juhatuse liikmed ning nendega seotud isikud

1 228 814

Kokku

1 228 814

Saadud laenud

Juhatuse liikmed/osanikud

235 000

Kokku

235 000

Saldod seotud osapooltega:

31.12.2007
EEK

Laenukohustused

Juhatuse liikmed/osanikud

235 000

Kokku

235 000

OÜ IA Properties

JUHATAJA ALLKIRI

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud ning esitab osanike üldkoosolekule kinnitamiseks OÜ IA Properties majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitab juhatus majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Ingvar Allekand
juhataja

/allkiri/

30. juuni 2008

OÜ IA Properties

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ IA Properties juhataja teeb ettepaneku jaotada aruandeperioodi kasum summas 127 975 krooni järgmiselt:

- 1) 6 399 krooni reservkapitali
- 2) 121 576 krooni jaotamata kasumisse

Ingvar Allekand
juhataja

/allkiri/

30. juuni 2008

OÜ IA Properties

OSANIKE NIMEKIRI

MAJANDUSAASTA ARUANDE KOOSTAMISE SEISUGA

Osaniku nimi

Isikukood

Aadress

Osa nimiväärtus (EEK)

Nimi: Ingvar Allekand

Isikukood: 37608032721

Aadress: Saue vald, Harjumaa

395 000 EEK (100%)

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing IA Properties (registrikood: 11283580) 28.08.2006 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Ingvar Allekand (Juhatuse liige) - kinnitanud 09.09.2008