

10322478 Adamson

Harju Maakohus
Registruosakond
SISSE TULETUS

10.06.2007

170

10.06.2007

10.06.2007 10:00:00

OÜ IA Properties

Majandusaasta aruanne
30. juunil 2007 lõppenud
majandusaasta kohta

14.06.2010

OÜ IA Properties

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	28. august 2006
Majandusaasta lõpp	30. juuni 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@domuskinnisvara.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
OMAKAPITALIMUUTUSTE 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

30. JUUNIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

OÜ IA Properties on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 28.08.2006.
30.06.2007 lõppenud esimese majandusaasta pikkuseks on seega 10 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 785 tuhat krooni. Enda majandustegevuses kasutatavat põhivara ei soetatud.

2006-2007 majandusaastal OÜ-l IA Properties palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatusel 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

30. JUUNIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ IA Properties raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 30. juunil 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 ilmsid aruande koostamise kuupäevani.

Juhatuse hinnangul on OÜ IA Properties jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Ingvar Allekand
juhataja



/allkiri/

10. aprill 2010

OÜ IA Properties

BILANSS

SEISUGA 30. JUUNI 2007

VARAD	Lisa	30.06.2007 EEK	28.08.2006 EEK
Käibevara			
Raha		138 770	395 000
Nõuded ja ettemaksed	2	<u>218 025</u>	<u>0</u>
Käibevara kokku		356 795	395 000
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		18 674	0
Kinnisvarainvesteeringud	3, 8	<u>785 543</u>	<u>0</u>
Põhivara kokku		804 217	0
VARAD KOKKU		<u>1 161 012</u>	<u>395 000</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5	<u>595 000</u>	<u>0</u>
Lühiajalised kohustused kokku		595 000	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	4, 8	<u>85 000</u>	<u>0</u>
Pikaajalised kohustused kokku		85 000	0
Kohustused kokku		680 000	0
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6	395 000	395 000
Aruandeaasta kasum (- kahjum)		<u>86 012</u>	<u>0</u>
Omakapital kokku		481 012	395 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		<u>1 161 012</u>	<u>395 000</u>

OÜ IA Properties

KASUMIARUANNE

2006-2007. AASTA KOHTA

	Lisa	2006-2007a. EEK
Äritulud		
Müügitulu	7, 8	102 090
Äritulud kokku		102 090
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused		- 12 090
Mitmesugused tegevuskulud		- 4 159
Ärikulud kokku		- 16 249
Ärikasum (-kahjum)		85 841
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud		171
Finantstulud ja -kulud kokku		171
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		86 012



OÜ IA Properties

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2006-2007. AASTA KOHTA

	Lisa	2006-2007a. EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta ärikasum		85 841
Saadud intressid		171
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 218 025
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		<u>595 000</u>
Rahavood äritegevusest kokku		462 987
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Finantsinvesteeringute soetamine		- 18 674
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	3	- 785 543
Rahavood investeerimisteggevusest kokku		- 804 217
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenusid	4, 8	<u>85 000</u>
Rahavood finantseerimisteggevusest kokku		<u>85 000</u>
Rahavood kokku		- 256 230
RAHA AASTA ALGUSES		<u>395 000</u>
RAHA AASTA LÕPUS		<u><u>138 770</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 kasum	0	86 012	86 012
30. juuni 2007	395 000	86 012	481 012

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. 4 301 krooni) kuni reservkapital saavutab seadusega nõutud suuruse 10% osakapitalist, oli ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2007 81 711 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 17 159 krooni ning netodividendina on seega võimalik välja maksta kuni 64 552 krooni.

OÜ IA Properties

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD **30. JUUNIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ IA Properties (edaspidi ka "Ettevõte") 2006-2007 majandusaasta 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 osapoollele 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.

Ostjatelt 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". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

OÜ IA Properties

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD **30. JUUNIL 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 kasulikkusest 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 **30. JUUNIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 30. JUUNIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	30.06.2007 EEK	28.08.2006 EEK
Ostjate tasumata arved	23 600	0
Nõuded pikaajalistest teenustest	127 580	0
Maksude ettemaksed (käibemaks)	66 845	0
Kokku	218 025	0

LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

	Pooleliolevad arendusprojektid EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus		
28. august 2006	0	0
Soetamine	785 543	785 543
30. juuni 2007	785 543	785 543
Akumuleeritud kulum		
28. august 2006	0	0
30. juuni 2007	0	0
Jääkmaksumus		
28. august 2006	0	0
30. juuni 2007	785 543	785 543

LISA 4. LAENUKOHUSTUSED

	30.06.2007 EEK	28.08.2006 EEK
Pikaajaline laen osanikult (EEK).		
Intressivaba, tagatiseta, lõpptähtaeg 31.12.2009.	85 000	0

LISA 5. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	30.06.2007 EEK	28.08.2006 EEK
Võlad tarnijatele	140 000	0
Ostjate ettemaksed	455 000	0
Kokku	595 000	0

OÜ IA Properties

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 30. JUUNIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. OSAKAPITAL

Seisuga 30.06.2007 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 102 090 krooni tekkis tervikuna Eestis ning koosnes:

- | | |
|---|---------------|
| 1) ehituse projektijuhtimise teenustest (EMTAK 71121) | 90 000 krooni |
| 2) materjalide müük | 12 090 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

102 090

Kokku

102 090

Ostetud kaubad ja teenused (kinnisvarainvesteeringu maksumuses)

Osanikud, juhatuse liikmed ning nendega seotud isikud

720 339

Kokku

720 339

Saadud laenud

Juhatuse liikmed/osanikud

85 000

Kokku

85 000

Saldod seotud osapooltega:

30.06.2007
EEK

Laenukohustused

Juhatuse liikmed/osanikud

85 000

Kokku

85 000

OÜ IA Properties

JUHATAJA ALLKIRI

30. JUUNIL 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/

10. aprill 2010



OÜ IA Properties

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

30. JUUNIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ IA Properties juhataja teeb ettepaneku jaotada aruandeperioodi kasum summas 86 012 krooni järgmiselt:

- 1) 4 301 krooni reservkapitali
- 2) 81 711 krooni jaotamata kasumisse

Ingvar Allekand
juhataja



/allkiri/

10. aprill 2010

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%)