

10. *Conclusions*

## Majandusaasta aruanne 2009

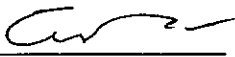
## **Majandusaasta aruanne**

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Majandusaasta algus: | 1-sept-2008                                       |
| Majandusaasta lõpp:  | 31-aug-2009                                       |
| Ärinimi:             | Osaühing Inf Maja                                 |
| Registrikood:        | 11096411                                          |
| Juriidiline aadress: | Sadama 5/7, Tallinn, 10111<br>Eesti Vabariik      |
| Tegevuskoha aadress: | Sadama 5/7, Tallinn, 10111<br>Eesti Vabariik      |
| Telefon:             | 6 409 833                                         |
| Fax:                 | 6 409 810                                         |
| Põhitegevusala:      | Hoonestusprojektide arendus<br>41101 / EMTAK 2008 |
| Juhatus:             | Eve Pant<br>Jaan Tamm<br>Ain Hanschmidt           |

## SISUKORD

Lk

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                                             | 4  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                                               |    |
| Juhatuse deklaratsioon                                                                     | 5  |
| Kasumiaruanne                                                                              | 6  |
| Bilanss                                                                                    | 7  |
| Rahavoogude aruanne                                                                        | 8  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                               | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                                         |    |
| 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud<br>arvestusmeetodid ja hindamisalused | 10 |
| 2 Investeeringutegevuse tulud ja -kulud                                                    | 11 |
| 3 Üldhalduskulud                                                                           | 11 |
| 4 Nõuded ja ettemaksud                                                                     | 11 |
| 5 Kinnisvarainvesteeringud                                                                 | 11 |
| 6 Muud lühiajalised võlad                                                                  | 11 |
| 7 Laenu- ja liisingkohustused, tagatised, pandid ning muud garantiid ja kohustused         | 12 |
| 8 Osakapital                                                                               | 12 |
| 9 Tehingud seotud osapooltega                                                              | 12 |
| 10 Tingimuslikud ja bilansivälised siduvad kohustused                                      | 12 |
| Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek                                                   | 13 |
| Majandusaasta aruande allkirjad                                                            | 14 |
| Tegevusalade loetelu                                                                       | 15 |

  
Eve Pant  
Juhatuse liige

## TEGEVUSARUANNE

OÜ Inf Maja on 2002 aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusaladeks on :  
Kinnisvara arendus ja müük; kinnisvara arendus, kinnis- ja vallasvaraga tehingud, nimetatud tegevuse vahendamine; juhtimisalased konsultatsioonid; ettevõtete haldamine.

Kuna OÜ Inf Maja ainuosaniku AS Infortari majandusaasta on 01.septembrist kuni 31.augustini, asutati ettevõtte samasuguse majandusaastaga ja käesolev, edaspidi nimetatud 2009 majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.09.2008 kuni 31.08.2009 kohta.

2005 aasta mais investeeris OÜ Inf Maja kinnistusse Punane 76. Järgnevatele majandusaastatele ongi planeeritud kinnistule rajatava projekti arendamine ja ehitamine. 2008/2009 majandusaasta aruande koostamise ajal projekteerimine käib, kavas on rajada uus Lasnamäe vaba-aja veetmise keskus koos kaubanduskeskuse, suusamäe, veekeskuse ja hotelliga nn.Tallink City. Projekt peaks valmima aastaks 2011.

2009 majandusaasta lõpuks oli OÜ Inf Maja varade maht 119 000 tuhat krooni  
2009 majandusaasta lõppes kahjumiga 124 755 tuhat krooni.

Majandusaastal ei tehtud uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid. Uuel majandusaastal ei ole samuti uurimis- ja arengukuluseid planeeritud.

OÜ Inf Maja juhatuse liikmetele 2009 majandusaasta jooksul töötasu ei makstud.

OÜ Inf Maja-s ei olnud 2009 majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei makstud ka töötasu.

2009/2010 aasta planeeritud majandustegevus on seotud kinnistu Punane 76 arendustegevusega.

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhatuse kinnitus

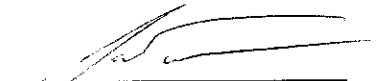
OÜ Inf Maja juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

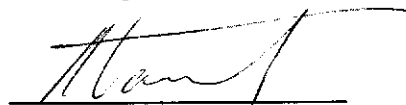
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Inf Maja finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- OÜ Inf Maja on jätkuvalt tegutsev.



Eve Pant  
Juhatuse liige



Jaan Tamm  
Juhatuse liige



Ain Hanschmidt  
Juhatuse liige

Tallinn, 20 oktoober 2009a.



Eve Pant  
Juhatuse liige

**KASUMIARUANNE**  
(tuhandetes kroonides)

|                            | <b>LISA</b> | <b>2009</b>     | <b>2008</b>   |
|----------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| Muud ärikulud              | 2           | -123 698        | -4 747        |
| Üldhalduskulud             | 3           | -1 057          | -672          |
| <b>Ärikahjum</b>           |             | <b>-124 755</b> | <b>-5 419</b> |
| <b>Aruandeaasta kahjum</b> |             | <b>-124 755</b> | <b>-5 419</b> |



Eve Pant  
Juhatuse liige

# **BILANSS**

(tuhandetes kroonides)

**LISA**                      **31.08.2009**                      **31.08.2008**

## **VARAD**

### **KÄIBEVARA**

|                        |   |          |           |
|------------------------|---|----------|-----------|
| Raha                   |   | 0        | 0         |
| Nõuded ja ettemaksud   | 4 | 0        | 86        |
| <b>Käibevara kokku</b> |   | <b>0</b> | <b>86</b> |

### **PÕHIVARA**

|                          |   |                |                |
|--------------------------|---|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 5 | 119 000        | 238 000        |
| <b>Põhivara kokku</b>    |   | <b>119 000</b> | <b>238 000</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>       |   | <b>119 000</b> | <b>238 086</b> |

## **KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**

### **LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

|                                      |   |               |               |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------|
| Laenu- ja liisingkohustused          | 7 | 83 262        | 77 620        |
| Võlad tarnijatele                    |   | 0             | 0             |
| Muud lühiajalised võlad              | 6 | 412           | 385           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> |   | <b>83 674</b> | <b>78 005</b> |

### **PIKAAJALISED KOHUSTUSED**

|                                      |  |          |          |
|--------------------------------------|--|----------|----------|
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> |  | <b>0</b> | <b>0</b> |
|--------------------------------------|--|----------|----------|

## **OMAKAPITAL**

|                         |   |               |                |
|-------------------------|---|---------------|----------------|
| Osakapital              | 8 | 40            | 40             |
| Reservkapital           |   | 4             | 4              |
| Jaotamata kasum         |   | 35 282        | 160 037        |
| <b>Omakapital kokku</b> |   | <b>35 326</b> | <b>160 081</b> |

|                                       |  |                |                |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |  | <b>119 000</b> | <b>238 086</b> |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|

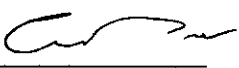
**RAHAVOOGUDE ARUANNE**  
(tuhandetes kroonides)

|                                                   | LISA | 2009          | 2008          |
|---------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>Rahavoogude muutus äritegevusest</b>           |      |               |               |
| Puhaskasum (-kahjum)                              |      | -124 755      | -5 419        |
| <u>Korrigeerimised</u>                            |      |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus         |      | 119 000       | 0             |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus |      | 86            | -35           |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            |      | 27            | -331          |
| <b>Kokku rahavoogude muutus äritegevusest</b>     |      | <b>-5 642</b> | <b>-5 785</b> |
| <b>Rahavoogude muutus investeerimisest</b>        |      |               |               |
| <b>Kokku rahajäägi muutus investeerimisest</b>    |      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Rahavoogude muutus finantseerimisest</b>       |      |               |               |
| Saadud laene                                      | 7    | 5 642         | 5 785         |
| <b>Kokku rahajäägi muutus finantseerimisest</b>   |      | <b>5 642</b>  | <b>5 785</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                             |      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses        |      | 0             | 0             |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus          |      | 0             | 0             |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          |      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

  
Eve Pant  
Juhatuses liige

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**  
(tuhandetes kroonides)

|                         | Osa-<br>kapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku          |
|-------------------------|-----------------|------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Saldo 31.08.2007</b> | <b>40</b>       | <b>4</b>                     | <b>165 456</b>     | <b>165 500</b> |
| Aruandeaasta kahjum     |                 |                              | -5 419             | -5 419         |
| <b>Saldo 31.08.2008</b> | <b>40</b>       | <b>4</b>                     | <b>160 037</b>     | <b>160 081</b> |
| Aruandeaasta kahjum     |                 |                              | -124 755           | -124 755       |
| <b>Saldo 31.08.2009</b> | <b>40</b>       | <b>4</b>                     | <b>35 282</b>      | <b>35 326</b>  |

  
Eve Pant  
Juhatuse liige

## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

### **Lisa 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED**

OÜ Inf Maja raamatupidamisarvestus ja finantsaruanded on koostatud lähtudes Eestis aktsepteeritud raamatupidamisprintsiipidest ja – tavadest, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamisseadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolevaga on koostatud raamatupidamise aastaaruanne perioodil 01.09.2008 - 31.08.2009a.

#### **Arvestusprintsiibid ja hindamiselused**

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

#### **Kasutatud kasumiaruandeskeem**

Vastavalt Infortar grupi kinnitatud kasumiaruande skeemile on ettevõtte kasumiaruandes äritulude koosseisus lisaks müügitulule toodud välja ka investeerimistegevuse tuleml. Ettevõtte käsitleb investeerimistegevuse tulu/-kuluna kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutust ja kinnisvarainvesteeringu soetamisega seotud kulu. Muude kasumiaruande ridade osas kasutatakse kasumiaruande skeemi 2.

#### **Raha ja raha ekvivalendid.**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

#### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse bilansis likviidset põhivara mis on hinnatud turuhinda. Kinnisvarainvesteeringut ei amortiseerita. Investeeringu arendus ja turuhinda ümberhindluse tulemit kajastatakse kasumiaruandes investeerimistegevuse tulu ja -kuluna.

#### **Kohustuste arvestamine**

Lühiajaliste kohustustena on kajastatud bilansis kohustusi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äritsikli jooksul ja arvelduskrediitiga seotud finantskohustusi.

#### **Tulude arvestamine**

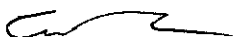
Tulu kauba müügist kajastatakse kauba omandiõiguse üleminekul. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

#### **Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine.**

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.08.2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja - kuluna.

#### **Bilansipäevajärgsed sündmused.**

Bilansi kuupäeva 31.08.2009 ja aruande koostamise kuupäeva 20.11.2009 vahemikul, ei ole ilmnenu olulisi asjaolusid, mis mõjutaksid raamatupidamise aastaaruandes varade ja kohustuste hindamist või varasemate perioodidel toimunud tehinguid.



Eve Pant  
Juhamise liige

**Lisa 2. Investeermistegevuse tulud ja -kulud**

|                                               | <b>2009</b>     | <b>2008</b>   |
|-----------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tulem | -119 000        | 0             |
| Investeermistegevusega seotud kulu            | -4 698          | -4 747        |
| <b>Kokku</b>                                  | <b>-123 698</b> | <b>-4 747</b> |

**Lisa 3. Üldhalduskulud**

|                        | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Ostetud haldusteenused | -1 057      | -672        |

**Lisa 4. Nõuded ja ettemaksud**

|                    | <b>31.08.2009</b> | <b>31.08.2008</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| maksude ettemaksed | 0                 | 86                |
| sh.käibemaks       | 0                 | 86                |

**Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud**

|                                         | <b>31.08.2009</b> | <b>31.08.2008</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bilansiline väärtus majandusaasta algul | 238 000           | 238 000           |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus        | 0                 | 0                 |
| Õiglase väärtuse muutus                 | -119 000          | 0                 |
| <b>kokku kinnisvara turuhinnas</b>      | <b>119 000</b>    | <b>238 000</b>    |
| sh.soetamismaksumus                     | 52 550            | 52 550            |
| täiendused ja ümberhindlused            | 66 450            | 185 450           |

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatu hindaja AS Rime Kinnisvara Vahendus poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamisel on lähtutud analoogiliste objektide ostu-müügi tehingute alusel arvestatud turuhinnast, mida on korrigeeritud arvestades üldist kinnisvaraturu langust -50%-ga.

**Lisa 6. Muud lühiajalised võlad**

|                    | <b>31.08.2009</b> | <b>31.08.2008</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| intressikohustused | 412               | 385               |

  
Eve Pant  
Juhatuse liige

**Lisa 7. Laenu- ja liisingkohustused, tagatised, pandid ning muud garantid ja kohustused**

**intressikohustused**

|                                 | 31.08.2009 | 31.08.2008 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Kontsernisisene arvelduskrediit | 83 262     | 77 620     |

Infotar AS kontsernikonto sisene arvelduskrediit intressiga 3-6%aastas, lõpptähtajaga 2009, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud ettevõtte varaga

**Lisa 8. Osakapital**

|                        |         | 31.08.2009 | 31.08.2008 |
|------------------------|---------|------------|------------|
| Emiteeritud osad kokku | tk      | 1          | 1          |
| sh. täielikult makstud | tuh.tk  | 1          | 1          |
| nominaalväärtus        | EEK     | 40 000     | 40 000     |
| Osakapital             | tuh.EEK | 40         | 40         |

Osakapital 40 000 krooni jaguneb ühele osanikule.

Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 160 000 kr.

**Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Inf Maja käsitleb seotud osapoolena ematettevõtet AS Infotar, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid ja tegevjuhtkonda.

**Ettevõtte tehingud ja saldod seotud osapooltega.**

| Käive             | 2009  | 2008  |
|-------------------|-------|-------|
| Makstud intressid | 4 698 | 4 130 |

| Saldod             | 31.08.2009 | 31.08.2008 |
|--------------------|------------|------------|
| Saadud laenud      | 83 262     | 77 620     |
| Maksmata intressid | 412        | 384        |

Tehingud seotud osapooltega on seotud ettevõtete igapäevase majandustegevusega. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindu. Laenude intressimäärad on vahemikus 3-6% aastas.

**Lisa 10. Tingimustikud ja bilansivälised siduvad kohustused**

**Dividendi tulumaks**

OÜ Inf Maja jaotamata kasum seisuga 31 august 2009a. oli 35 282 tuhat EEK. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus seisuga 20 oktoober 2009a., mis kuuluks tasumisele juhul, kui kogu jaotamata kasumi jääk makstakse välja on 7 409 tuhat EEK.

Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2008 väljamakstavatele dividendide ja eeldusel, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki seisuga 31.08.2008

## **Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek**

OÜ Inf Maja 2009 majandusaasta lõppes kahjumiga -124 755 tuhat krooni.

Juhatusel hinnangul kaetakse kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.

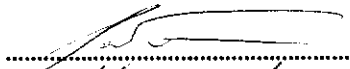
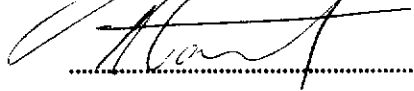


---

Eve Pant  
Juhatusel liige

**Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2009 majandusaasta aruandele**

OÜ Inf Maja 2009 majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike koosolekul  
08.12.2009, allkirjastatud juhataja poolt 20.11.2009

|                |                 |                                                                                              |            |
|----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eve Pant       | juhatuse liige: | <br>.....  | 20.11.2009 |
| Jaan Tamm      | juhatuse liige: | <br>.....  | 20.11.2009 |
| Ain Hanschmidt | juhatuse liige: | <br>..... | 20.11.2009 |

**OÜ Inf Maja**  
**Tegevusalade loetelu**

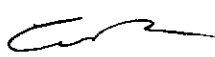
| <u>Aruandeperioodil 01.09.2008 - 31.08.2009</u> | <u>EMTAK</u> | <u>Summad</u> |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Hoonestusprojektide arendus                     | 41101        | 0             |

---

**Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.09.2009-31.08.2010**

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101 |
|-----------------------------|-------|

---

  
\_\_\_\_\_  
Eve Pant  
Juhatuse liige

Harju Maakohus  
Registriesakond  
SISSE TULNUD

01-03-2010

**OÜ Inf Maja**

Registrikood 11096411,  
Sadama 5/7, Tallinn 10111

Harju Maakohtu  
Registriosakond  
Pärnu mnt 142  
Tallinn 11317

25.02.2010.a. nr 5.1-1/1

Käesolevaga esitame Osatüingu Inf Maja ainuosaniku otsuse ning sellega seotud dokumendid:

1. OÜ Inf Maja ainuosaniku otsus 08.12.2009.a.
2. OÜ Inf Maja 01.09.2008.a. – 31.08.2009.a. majandusaasta aruanne koos lisadega (15 lehel);
3. OÜ Inf Maja ainuosaniku andmed.

Lugupidamisega



Eve Pant  
Juhatuse liige  
OÜ Inf Maja

**Osaühing Inf Maja**  
registrikoodiga 11096411, asukohaga Sadama 5/7, Tallinn  
**Ainuosaniku otsus** nr 1

Harju Maakohus  
Registrikeskond

01.09.2008  
01.09.2009

Sadama 5/7, Tallinn

8. detsember 2009.a.

OÜ Inf Maja ainuosanik AS Infortar (registrikood 10139414, aadress Tartu mnt 13, Tallinn), kellele kuulub 1 (üks) osa nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni ning keda esindab juhatuse liige Eve Pant (isikukood 46807250263, elukoht Tallinn)

**võttis vastu alljärgneva otsuse:**

1. Kinnitada OÜ Inf Maja 01.09.2008.a. – 31.08.2009.a. majandusaasta aruanne.  
Lisatud: 01.09.2008.a. - 31.08.2009.a. majandusaasta aruanne.
2. OÜ Inf Maja 01.09.2008.a. – 31.08.2009.a. majandusaasta kahjum summas 124 755 tuhat krooni katta tulevaste perioodide kasumi arvelt.



Eve Pant  
AS Infortar juhatuse liige / ainuosaniku esindaja

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSEVIJUTUS

01-05-2010

Harju Maakohut  
Registriosakond

..... 2010.a.

OÜ Inf Maja ainuosaniku andmed seisuga 08.12.2009.a. :

OÜ Inf Maja ainuosanik on AS Infortar, registrikood 10139414, asukoht Tallinn, osa  
nimiväärtus 40 000 krooni.

Lugupidamisega



Eve Pant  
Juhatuse liige  
OÜ Inf Maja