

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : I&I Varahaldus OÜ

registrikood: 11270228

tänava nimi, Kevade 7-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

postisihthumber: 10137

maakond: Harju maakond

faks: +372 66 22 641

e-posti aadress: [laus@online.ee](mailto:laus@online.ee)

## Sisukord

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                   | <b>1</b> |
| <b>Sisukord</b>                                | <b>2</b> |
| <b>Tegevusaruanne</b>                          | <b>3</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>            | <b>4</b> |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>            | <b>4</b> |
| <b>Bilanss</b>                                 | <b>5</b> |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>            | <b>6</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>      | <b>7</b> |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>               | <b>7</b> |
| <b>Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad</b> | <b>8</b> |
| <b>Lisa 3 Muud võlad</b>                       | <b>8</b> |
| <b>Lisa 4 Osakapital</b>                       | <b>9</b> |
| <b>Lisa 5 Tööjõukulud</b>                      | <b>9</b> |
| <b>Lisa 6 Seotud osapooled</b>                 | <b>9</b> |

## Tegevusaruanne

I&I Varahaldus OÜ asutati 2006.aastal.Põhitegevuseks on investering kinnisvaraalse tegevusega tegelevasse tütarfirmasse.

Kuni käesoleva ajani majandustegevus puudub.2006.aastal soetati 100 %-lise osalusega tütarfirma Swiss Kinnisvara OÜ.Swiss Kinnisvara OÜ on soetanud kinnistu Keila vallas,Lohusalu külas ja Laulasmaa külas kioski.2007.aastal suurendati Swiss Kinnisvara OÜ osakapitali sajatuhande krooni võrra.

Lohusalu külas olevale kinnistule on algatud detailplaneering,et kinnistul asuv kauplus-korter ümber ehitada kauplus-kortermajaks selliselt,et kauplus asub esimesel korrusel ja korterid asuvad ülejäänud pinnal.

2006.a.sõlmiti Laulasmaa külas asuva kioski juurde 684 m2 suuruse maa erastamiseks nõudeõiguse osa loovutamise leping.

Majandustegevust käesoleva ajani toimunud ei ole.

OÜ I & I Varahaldusel töötajaid ei ole.  
Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.



Inge Laus  
juhatuse liige



Iris Tali-Koitnurm  
juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ I&I Varahaldus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 25.06.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ I&I Varahaldus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 25. juunil 2010.a



Inge Laus  
juhatuse liige



Iris Tali-Koitnurm  
juhatuse liige

**Bilanss**

(kroonides)

|                                       | 31.12.2009     | 31.12.2008     | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Varad</b>                          |                |                |         |
| Põhivara                              |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                 | 140 000        | 140 000        | 2       |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>140 000</b> | <b>140 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>140 000</b> | <b>140 000</b> |         |
| <b>Kohustused ja omakapital</b>       |                |                |         |
| Kohustused                            |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused               |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 100 000        | 100 000        | 3       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |         |
| Omakapital                            |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 40 000         | 40 000         | 4       |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>40 000</b>  | <b>40 000</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>140 000</b> | <b>140 000</b> |         |



## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|            | Osakapitali<br>nimiväärtuses | Kokku  |
|------------|------------------------------|--------|
| 31.12.2007 | 40 000                       | 40 000 |
| 31.12.2008 | 40 000                       | 40 000 |
| 31.12.2009 | 40 000                       | 40 000 |

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 4.

Kaus  
Tali

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ I & I Varahaldus 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

#### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (omanikuna) renditulu 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 põhivaraga.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasiliikunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

*Kaus* *Täis*

**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

**Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad**

(kroonides)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |            |                                 |                 |            |
|--------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                 | Asukohamaa | Põhitegevusala                  | Osalusemäär (%) |            |
|                                                        |            |                                 | 31.12.2008      | 31.12.2009 |
| OÜ Swiss Kinnisvara                                    | Eesti      | kinnisvara haldamine ja hooldus | 100             | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |                |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                   | 31.12.2008     | 31.12.2009     |
| OÜ Swiss Kinnisvara                                      | 140 000        | 140 000        |
| <b>Kokku:</b>                                            | <b>140 000</b> | <b>140 000</b> |

**Lisa 3 Muud võlad**

(kroonides)

|                         | 31.12.2009     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Muud võlad              | 100 000        | 100 000                           |                     |             | 6       |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b>                    |                     |             |         |

  

|                         | 31.12.2008     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Muud võlad              | 100 000        | 100 000                           |                     |             | 6       |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b>                    |                     |             |         |

Osanikelt saadud intressita laen.

*Kaas*  
*Frati*

**Lisa 4 Osakapital**

(kroonides)

|                                                                                   | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                        | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                                                                    | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus (kroonides)                                                     |            |            |
| Osakapital koosneb kahest võrdsest osast nimiväärtusega kakskümmend tuhat krooni. |            |            |

**Lisa 5 Tööjõukulud**

(kroonides)

Ettevõttele töötajaid ei ole ja juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

**Lisa 6 Seotud osapooled**

(kroonides)

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                      | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                      | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 100 000    | 100 000    |

Osanikelt saadud intressita laen.

Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.



## Aruande elektroonilised kinnitused

I&I Varahaldus OÜ (registrikood: 11270228) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Krista Mölder  | Sisestaja      | 29.06.2010            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi     | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|--------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Iris Tali-Koitnurm | 47302280311                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 20000 EEK                    |
| Inge Laus          | 45606040242                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 20000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5254504   |
| E-posti aadress | laus@online.ee |