

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2011

aruandeaasta lõpp: 30.06.2012

ärinimi: Osaühing IA Properties

registrikood: 11283580

tänava/talu nimi, Uus-Klaokse põik 10

maja ja korteri number:

küla: Alliku küla

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76401

telefon: +372 5233423

e-posti aadress: ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ IA Properties on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 28.08.2006.

OÜ IA Properties põhiliseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara alane nõustamine, vahendusteenused, kinnisvara arendus ning kinnisvaraprojektide juhtimine. Aruandeperioodi müügitulu koosneb vahendusteenuste osutamisest ning on kinnisvaraturu madalseisu tõttu suhteliselt väike.

Aruandeaastal ettevõtte põhivarasse ega kinnisvarainvesteeringutesse vahendeid ei paigutanud. Palgalisi töötajaid ettevõtte ei olnud ning ka juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud.

2012-2013 majandusaastal olulisi muutusi ettevõtte tegevuses ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 340	2 175	
Nõuded ja ettemaksed	15 915	9 911	2
Kokku käibevara	18 255	12 086	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	29 912	29 898	4
Kokku põhivara	29 912	29 898	
Kokku varad	48 167	41 984	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 688	3 668	5
Võlad ja ettemaksed	0	20	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 688	3 688	
Kokku kohustused	3 688	3 688	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 245	25 245	8
Kohustuslik reservkapital	627	627	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 424	11 911	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 183	513	7
Kokku omakapital	44 479	38 296	
Kokku kohustused ja omakapital	48 167	41 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Müügitulu	7 214	2 520	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150	-639	
Mitmesugused tegevuskulud	-883	-1 369	10
Ärikasum (kahjum)	6 181	512	
Finantstulud ja -kulud	2	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 183	513	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 183	513	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 181	512	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 004	2 241	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-20	-964	6
Laekunud intressid	2	1	
Kokku rahavood äritegevusest	159	1 790	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-14	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20	0	
Kokku rahavood	165	1 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 175	385	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	165	1 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 340	2 175	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2010	25 245	622	11 916	37 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)			513	513
Muutused reservides		5	-5	0
30.06.2011	25 245	627	12 424	38 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 183	6 183
30.06.2012	25 245	627	18 607	44 479

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IA Properties (edaspidi ka "Ettevõtte") 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 eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

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.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosid.

Äritegevuse rahavood on koostatud, kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse 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.

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

Varudeks loetakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus toodetud kaupu ja/või teenuseid.

Varud võetakse esialgselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnalangid. Tootmiskulud sisaldavad nii otseseid kulusid kui proportsionaalset osa tootmise üldkuludest.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse arvestuse meetodit.

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 akumuleeritud 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 ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 639 eurot. 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Rendid

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 rendimaksete 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.

Finantskohustused

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.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte jaotamata kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasum maksustatakse hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil) maksumääraga 21/79. Kasumi jaotamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui kasumi jaotamine (dividendid) välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. 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 efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50	46	3
Muud nõuded	15 865	9 865	
Laenunõuded	6 000	0	11
Viitlaekumised	9 865	9 865	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 915	9 911	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2012		30.06.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	50	0	46	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50		46	0

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
30.06.2010	29 898	29 898
30.06.2011	29 898	29 898
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 898	29 898
Soetamine	14	14
30.06.2012	29 912	29 912
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 912	29 912

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult, tagatiseta	3 688	3 688			0%	EUR	31.12.2012	11
Lühiajalised laenud kokku	3 688	3 688						
Laenukohustused kokku	3 688	3 688						

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult, tagatiseta	3 688	3 688			0%	EUR	31.12.2011	11
Lühiajalised laenud kokku	3 688	3 688						
Laenukohustused kokku	3 688	3 688						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	0	20	
Lühiajalised laenukohustused	3 688	3 668	5
Kokku võlad ja ettemaksed	3 688	3 688	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	14 700	9 815
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 907	2 609
Kokku tingimuslikud kohustused	18 607	12 424

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Osakapital	25 245	25 245
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 214	2 520	11
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 214	2 520	
Kokku müügitulu	7 214	2 520	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara vahendusteenused	7 214	2 520	11
Kokku müügitulu	7 214	2 520	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Muud transpordiga seotud kulud	768	1 343
Muud teenused	115	26
Kokku mitmesugused tegevuskulud	883	1 369

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2012		30.06.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 688	0	3 668
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	0	0	0

	01.07.2011 - 30.06.2012		01.07.2010 - 30.06.2011	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 214	0	2 520

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

Osaühing IA Properties (registrikood: 11283580) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 183
Kokku	18 607
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 607
Kokku	18 607

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 183
Kokku	18 607
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 607
Kokku	18 607

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	7214	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ingvar Allekand	37608032721	Uus-Klaokse põik 10, Alliku küla, Saue vald, Harju maakond, Eesti	395000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5233423
E-posti aadress	ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee