

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Inf Maja

registrikood: 11096411

aadress: Sadama 5/7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6409978

faks: +372 6409960

e-posti aadress: info@infortar.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Inf Maja on 2002. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusalaks on :
Hoonestusprojektide arendus

Käesolev, edaspidi nimetatud 2013. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2013 kuni 31.12.2013 kohta.

2005. aasta mais investeeris OÜ Inf Maja kinnistusse Punane 76. Järgnevatele majandusaastatele ongi planeeritud kinnistule rajada kaubandus-, vabaaja- ja spordikeskus. Praegu on kinnistu detailplaneeringu menetlemise staadiumis, samuti uuendatakse esialgset arendusprojekti.

Majandusaastal tehti detailplaneeringu koostamise ning kinnistu ja projekteerimisega seotud väljaminekuid. Uuel majandusaastal on plaanis neid jätkata.

2013. majandusaasta lõpuks oli OÜ Inf Maja varade maht 7 680 tuhat eurot.

2013. majandusaasta lõppes kahjumiga 355 tuhat eurot.

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

OÜ Inf Maja juhatuse liikmetele 2013. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

OÜ Inf Maja-s ei olnud 2013. majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2014. aasta planeeritud majandustegevus on seotud kinnistu Punane 76 arendustegevusega. Ettevõtte saadud arvelduskrediit pikendatakse järgmiseks majandusaastaks.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eve Pant

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	3	0	
Kokku käibevara	3	0	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 619	7 612	2
Materiaalne põhivara	58	44	3
Kokku põhivara	7 677	7 656	
Kokku varad	7 680	7 656	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 764	6 386	4
Võlad ja ettemaksed	23	22	5
Kokku lühiajalised kohustused	6 787	6 408	
Kokku kohustused	6 787	6 408	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 245	1 592	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355	-347	6
Kokku omakapital	893	1 248	
Kokku kohustused ja omakapital	7 680	7 656	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Üldhalduskulud	-95	-91	8
Muud äritulud	7	0	2
Muud ärikulud	0	-3	2
Ärikasum (kahjum)	-88	-94	
Intressikulud	-267	-253	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-355	-347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355	-347	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-88	-94	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-7	3	2
Kokku korrigeerimised	-7	3	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	3	
Kokku rahavood äritegevusest	-98	-88	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14	-13	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14	-13	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	378	353	
Makstud intressid	-266	-252	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	112	101	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3	1 592	1 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-347	-347
31.12.2012	3	1 245	1 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-355	-355
31.12.2013	3	890	893

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Inf Maja kasutas raamatupidamise aastaaruande koostamisel uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel. Muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kasutuselevõtu tulemusena ettevõttes rakendatavad arvestuspõhimõtted ei muutunud.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2013 kuni 31.12.2013 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud. Aruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Antud aastaaruande koosseisu kuuluv kasumiaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamiseseaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemile.

Raha

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

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

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2013 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab 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 õiglases väärtuses, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Ümberhindluse tulemit kajastatakse kasumiaruandes ärikasumi või -kahjumina.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eurot. Põhivara on arvele võetud väärtusega, mis koosneb ostuhinnast ning kasutuselevõtmist otseselt võimaldavatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm põhivaradele määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade ning hinnanguliste lõppväärtuste põhjendatust. Kui ilmneb, et vara tegelik kasulik eluiga on oluliselt erinev esialgu hinnatust, muudetakse amortisatsiooniperioodi. Materiaalse põhivara objektid hinnatakse bilansipäeval alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teistele osapooltele raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist kui finantskohustus on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste kohustustena on kajastatud bilansis:

1. Kohustusi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äritsükli jooksul;
2. Finantskohustusi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kõiki muid kohustusi kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud vaid jaotatud kasumilt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ Inf Maja sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ Inf Maja või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju OÜ Inf Maja üle.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja OÜ Inf Maja on ühise kontrolli all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab OÜ Inf Maja üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on OÜ Inf Maja kontrolli või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle OÜ Inf Maja juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab kontrolli või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju OÜ Inf Maja üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Bilansi kuupäeva 31.12.2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, ei ole ilmnenud olulisi asjaolusid, mis mõjutaksid raamatupidamise aastaaruandes varade ja kohustuste hindamist või varasematel perioodidel toimunud tehinguid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	7 615
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3
31.12.2012	7 612
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7
31.12.2013	7 619

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-95	-91

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatu hindaja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamisel on lähtutud analoogiliste objektide ostu-müügi tehingute alusel arvestatud turuhinnast, mida on korrigeeritud vastavalt kinnisvaraturu muutustele.

Vt. ka lisa 7.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	31	31	31
Jääkmaksumus	31	31	31
Ostud ja parendused	13	13	13
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	13	13	13
31.12.2012			
Soetusmaksumus	44	44	44
Jääkmaksumus	44	44	44
Ostud ja parendused	14	14	14
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	14	14	14
31.12.2013			
Soetusmaksumus	58	58	58
Jääkmaksumus	58	58	58

Lisa 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Kontsernisisene laen	6 764	6 764		
Lühiajalised laenud kokku	6 764	6 764		
Laenukohustused kokku	6 764	6 764		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Kontsernisisene laen	6 386	6 386		
Lühiajalised laenud kokku	6 386	6 386		
Laenukohustused kokku	6 386	6 386		

Infotar AS kontsernikonto sisene arvelduskrediit intressiga 3-6% aastas, alusvaluuta EUR. Leping on sõlmitud tähtajatult ja krediiti pikendatakse vastavalt vajadusele. Kohustuse tagasimakse järgneval aruandeperioodil on ebatõenäoline. Kohustus on tagatud ettevõtte varaga.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	23	23	0	0
Intressivõlad	23	23	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	23	23	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	22	22	0	0
Intressivõlad	22	22	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	22	22	0	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	703	984
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	187	261
Kokku tingimuslikud kohustused	890	1 245

Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtiks seisuga 31.12.2013 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkinud tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki seisuga 31.12.2013

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital 2 556 eurot kuulub ühele osanikule. Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 10 000 EUR.		

Lisa 8 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-4	-2
Riiklikud ja kohalikud maksud	-89	-89
Muud	-2	0
Kokku üldhalduskulud	-95	-91

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Infortar AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Linandell OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	6 787	6 408

2013	Ostud
Emaettevõtja	267
2012	Ostud
Emaettevõtja	253

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Tehingud seotud osapooltega on seotud igapäevase majandustegevuse käigus kasutatava kontserni krediidiga. Arvestatud intressikulu 267 tuhat eurot (2012. aastal 253 tuhat eurot). Laenude intressimäärad on vahemikus 3-6% aastas.

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud kasumiaruande real Intressikulu

Kohustused seotud osapooltele summas 6764 tuhat eurot (2012. aastal 6386 tuhat eurot) on kajastatud Lisas 4 Laenu- ja liisingkohustused, tagatised, pandid ning muud garantiid ja kohustused

Kohustused seotud osapooltele summas 23 tuhat eurot (2014. aastal 22 tuhat eurot) on kajastatud Lisas 5 Võlad ja ettemaksed

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2014

Osaühing Inf Maja (registrikood: 11096411) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE PANT	Juhatuse liige	05.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Inf Maja osanikule

Oleme auditeerinud osaühing Inf Maja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 - 12 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Inf Maja finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

05.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Inf Maja (registrikood: 11096411) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	05.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 245
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355
Kokku	890
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	890
Kokku	890

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6409978
Faks	+372 6409960
E-posti aadress	info@infortar.ee