

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2015

aruandeaasta lõpp: 30.06.2016

ärinimi: Osaühing IA Properties

registrikood: 11283580

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 26-8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10149

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ IA Properties on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 28.08.2006.

Ettevõtte põhiliseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara alane nõustamine, vahendusteenused, kinnisvara arendus ning kinnisvaraprojektide juhtimine. Aruandeperioodi müügitulu koosneb vahendusteenuste tasudest, kuid võrreldes varasemate aastatega ei olnud ettevõtte tegevus eriti aktiivne.

2016-2017 majandusaastal olulisi muutusi ettevõtte tegevuses ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	691	47	
Nõuded ja ettemaksed	9 871	9 966	2
Kokku käibevara	10 562	10 013	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	110 789	110 789	4,5
Kokku põhivara	110 789	110 789	
Kokku varad	121 351	120 802	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	20 629	20 529	7
Võlad ja ettemaksed	0	334	8
Kokku lühiajalised kohustused	20 629	20 863	
Kokku kohustused	20 629	20 863	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 245	25 245	10
Kohustuslik reservkapital	627	627	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 067	49 561	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	783	24 506	9
Kokku omakapital	100 722	99 939	
Kokku kohustused ja omakapital	121 351	120 802	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Müügitulu	1 138	6 071	11
Muud äritulud	0	19 942	6
Mitmesugused tegevuskulud	-128	-1 507	12
Muud ärikulud	-227	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	783	24 506	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	783	24 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	783	24 506	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	783	24 506	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-19 918	6
Kokku korrigeerimised	0	-19 918	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	95	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-334	308	
Kokku rahavood äritegevusest	544	4 896	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	30 000	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-38 551	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-8 551	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100	2 500	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	100	2 500	
Kokku rahavood	644	-1 155	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47	1 202	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	644	-1 155	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	691	47	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2014	25 245	627	49 561	75 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)			24 506	24 506
30.06.2015	25 245	627	74 067	99 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)			783	783
30.06.2016	25 245	627	74 850	100 722

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IA Properties (edaspidi "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 osapoolle 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 saldosisid.

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.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav juhul, kui nendega ei toimu aktiivset kauplemist ning puuduvad ka alternatiivsed meetodid nende väärtuse usaldusväärselt hindamiseks – selliseid aktsiaid kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

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". Ostjatelt 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 hinnaalandid. 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.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, vajadusel kasutatakse ettevõtteväliste professionaalide abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Müügiks planeeritud kinnisvarainvesteeringud on kajastatud käibevarana ning pikaajaliseks hoidmiseks mõeldud kinnisvarainvesteeringud põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringute müügist tekkinud kasum kajastatakse kasumiaruandes muu ärituluna.

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 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule oli äriühingutel kuni 2012.aastani kohustus moodustada reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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.

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) - 2013 ja 2014.aastal maksumääraga 21/79, alates 2015 maksumääraga 20/80. 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	3
Muud nõuded	9 866	9 866	
Viitlaekumised	9 866	9 866	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 871	9 871	
	30.06.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	9 866	9 866	
Viitlaekumised	9 866	9 866	
Ettemaksed	100	100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 966	9 966	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2016		30.06.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettemaksukonto jääk	5		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	0	0	0

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	110 789	110 789	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	110 789	110 789	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 01.07.2015 - 30.06.2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2015	30.06.2016
10887990	Domus Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara vahendus ja arendus	30	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	30.06.2015	30.06.2016
Domus Kinnisvara OÜ	110 789	110 789
Kokku	110 789	110 789

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2014	10 082
Müügid	-10 082
30.06.2015	0
30.06.2016	0

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	30 000

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult, tagatiseta	20 629	20 629			0%	EUR	31.12.2016	13
Lühiajalised laenud kokku	20 629	20 629						
Laenukohustused kokku	20 629	20 629						

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult, tagatiseta	20 529	20 529			0%	EUR	31.12.2015	13
Lühiajalised laenud kokku	20 529	20 529						
Laenukohustused kokku	20 529	20 529						

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

	30.06.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	334	334
Kokku võlad ja ettemaksed	334	334

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	59 880	59 254
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	14 970	14 813
Kokku tingimuslikud kohustused	74 850	74 067

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Osakapital	25 245	25 245
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 138	6 071	13
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 138	6 071	
Kokku müügitulu	1 138	6 071	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara vahendusteenused	1 138	5 721	13
Muud teenused	0	350	
Kokku müügitulu	1 138	6 071	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	64
Muud transpordiga seotud kulud	0	128
Muud teenused	128	1 315
Kokku mitmesugused tegevuskulud	128	1 507

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2016		30.06.2015	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 629	0	20 529

01.07.2015 - 30.06.2016	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 138	0	0	100	0
01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 721	0	0	2 500	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.11.2016

Osaühing IA Properties (registrikood: 11283580) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	14.11.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	783
Kokku	74 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 850
Kokku	74 850

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	783
Kokku	74 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 850
Kokku	74 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1138	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ingvar Allekand	37608032721	Tallinn, Harju maakond, Eesti	395000 EEK

Sidevahendid

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