

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Osaühing IFI Ehitus

**registrikood:** 11030429

**tänava/talu nimi, Männimetsa tee 8**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihthnumber:** 80042

**telefon:** +372 5100815

**faks:** +372 4470037

**e-posti aadress:** ifiehitus@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 4 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

|                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| OÜ IFI Ehitus on Eesti erakapitalil põhinev väikeettevõte.                            |  |
| OÜ IFI Ehitus loodi 2004 a. juunikuus. OÜ IFI Ehitus osad kuuluvad kahele eraisikule. |  |
|                                                                                       |  |
| OÜ IFI Ehitus põhitegevuseks oli ehitusala nõustamine.                                |  |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016     | 31.12.2015     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 42 918         | 10 768         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 776 354        | 758 531        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>819 272</b> | <b>769 299</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 59 990         | 59 990         |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 17 367         | 54 362         |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>77 357</b>  | <b>114 352</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>896 629</b> | <b>883 651</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 724 874        | 724 852        | 3       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>724 874</b> | <b>724 852</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>724 874</b> | <b>724 852</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 978          | 2 978          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 298            | 298            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 155 523        | 128 326        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 12 956         | 27 197         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>171 755</b> | <b>158 799</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>896 629</b> | <b>883 651</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016          | 2015          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 108 973       | 107 477       |         |
| Muud äritulud                               | 17 139        | 21 620        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -4 251        | -1 981        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -40 639       | -40 677       |         |
| Tööjõukulud                                 | -39 033       | -26 301       | 4       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -29 233       | -32 837       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>12 956</b> | <b>27 301</b> |         |
| Intressikulud                               | 0             | -104          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>12 956</b> | <b>27 197</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>12 956</b> | <b>27 197</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ IFI Ehitus 2016. 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 eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), 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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmis kulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponentid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval

hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**

#### **Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### **Finantskohustised**

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 390 208        | 390 208        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 390 208        | 390 208        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 70 940         | 70 940         |
| Muud nõuded                        | 315 206        | 315 206        |
| Viitlaekumised                     | 315 206        | 315 206        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>776 354</b> | <b>776 354</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 288 247        | 288 247        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 288 247        | 288 247        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 77 320         | 77 320         |
| Muud nõuded                        | 392 964        | 392 964        |
| Viitlaekumised                     | 392 964        | 392 964        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>758 531</b> | <b>758 531</b> |



## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 605 126        | 605 126        |
| Võlad töövõtjatele               | 1 474          | 1 474          |
| Maksuvõlad                       | 938            | 938            |
| Muud võlad                       | 117 336        | 117 336        |
| Dividendivõlad                   | 116 456        | 116 456        |
| Muud viitvõlad                   | 880            | 880            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>724 874</b> | <b>724 874</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 605 044        | 605 044        |
| Võlad töövõtjatele               | 1 470          | 1 470          |
| Maksuvõlad                       | 944            | 944            |
| Muud võlad                       | 117 394        | 117 394        |
| Dividendivõlad                   | 116 456        | 116 456        |
| Muud viitvõlad                   | 938            | 938            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>724 852</b> | <b>724 852</b> |

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2016          | 2015          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 29 173        | 19 657        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 9 860         | 6 644         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>39 033</b> | <b>26 301</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 2             | 2             |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Juhatuse liikmetele ei ole makstud tasusid, samuti ei ole tehtud olulisi soodustusi seotud osapooltele

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2017

**Osaühing IFI Ehitus (registrikood: 11030429) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR LEPIK         | Juhatuse liige     | 26.05.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 155 523        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 12 956         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>168 479</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 168 479        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>168 479</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 155 523        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 12 956         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>168 479</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 168 479        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>168 479</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine | 71121      | 102000          | 93.60%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus      | 68201      | 6973            | 6.40%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Ivar Lepik     | 36811244228                         | Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti | 23300 EEK (Lihtomand)     |
| Fred Lepik     | 36804054223                         |                                  | 23300 EEK (Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Faks            | +372 4470037        |
| Mobiiltelefon   | +372 5100815        |
| E-posti aadress | ifiehitus@gmail.com |