

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Ilmatsalu Kontorid OÜ

registrikood: 12107559**tänava/talu nimi, Ilmatsalu tn 3b**

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 5016159

e-posti aadress: rain@aiu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Tulumaks	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Ilmatsalu Kontorid alustas majandustegevust 2011.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on äripindade üürimine Tartus, Veeriku linnajaos. Ettevõtte omab 11 erinevat ärikinnisvara objekti.

2019.aasta oli juhatuse hinnangul üldkokkuvõttes hea majandusaasta, müügitulu 2019.aastal suurenes 12,8% ja aruandeaasta kasum suurenes 12,5% võrreldes 2018.aastaga.

2019.aastal investeeriti põhivarasse ligikaudu 136 tuhat eurot.

2019.aastal maksti töötasu kokku summas 29 002 eurot, sealhulgas juhatuse liikmele maksti töötasu kokku 12 744 eurot.

Osaühingu majandustegevuse heast olukorrast annavad ülevaate ka alljärgnevad suhtarvud:

	2019	2018
puhaskasumi marginaal: (puhaskasum/müügitulu)	46,9%	47,1%
omakapitali määr: (omakapital/varad)	67,8%	65,1 %
lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,56	3,26
varade puhasrentaablus (ROA): (puhaskasum/varad)	4,5%	4,1%
omakapitali puhasrentaablus (ROE): (puhaskasum/omakapital)	6,7%	6,3%

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja selle ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	243 651	454 248	2
Nõuded ja ettemaksed	584 196	304 982	3
Kokku käibevarad	827 847	759 230	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 619	0	
Nõuded ja ettemaksed	253 402	286 626	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 772 300	5 732 300	5
Materiaalsed põhivarad	155 741	94 070	6
Kokku põhivarad	6 185 062	6 112 996	
Kokku varad	7 012 909	6 872 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 446 725	200 048	7
Võlad ja ettemaksed	44 755	32 175	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 491 480	232 223	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	549 823	1 949 050	7
Võlad ja ettemaksed	215 000	215 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	764 823	2 164 050	
Kokku kohustised	2 256 303	2 396 273	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Ülekurss	197 500	197 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 238 719	3 993 598	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 887	282 355	
Kokku omakapital	4 756 606	4 475 953	
Kokku kohustised ja omakapital	7 012 909	6 872 226	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	677 281	599 901	12
Muud äritulud	11 360	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-249 347	-192 361	13
Mitmesugused tegevuskulud	-25 767	-22 152	14
Tööjõukulud	-39 521	-34 793	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 652	-18 083	6
Muud ärikulud	0	-1 360	
Ärikasum (kahjum)	348 354	331 152	
Intressitulud	35 431	666	17
Intressikulud	-56 880	-46 963	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	326 905	284 855	
Tulumaks	-9 018	-2 500	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 887	282 355	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid on võimalik usaldusväärselt hinnata

ning õiglase väärtuse hindamisel saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes ärituluna või ärikuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	5-10
Muu inventar	5-20

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Üüritulud kajastatakse teenuse osutamise kuul. Koos üürituludega kajastatakse ka sama perioodi kommunaalteenuste müük.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoleks on juhatuse liige ja ainuosanik ning ettevõtted, millel sama juhatuse liige või osanik.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha kassas	5 566	3 027
Raha pangas	238 085	451 221
Kokku raha	243 651	454 248

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	56 641	56 641	0	
Ostjatelt laekumata arved	56 641	56 641	0	
Muud nõuded	780 957	527 555	253 402	4
Laenunõuded	773 013	525 511	247 502	
Intressinõuded	7 944	2 044	5 900	
Kokku nõuded ja ettemaksed	837 598	584 196	253 402	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	53 601	53 601	0	
Ostjatelt laekumata arved	53 601	53 601	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	
Muud nõuded	536 800	250 174	286 626	4
Laenunõuded	530 900	250 174	280 726	
Intressinõuded	5 900	0	5 900	
Ettemaksed	1 207	1 207	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 207	1 207	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 608	304 982	286 626	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	773 013	525 511	247 502			
Laen	3 500	3 500	0	5%	EUR	31.12.2020
Laen	42 200	42 200	0	6%	EUR	28.04.2020
Laen	122 400	122 400	0	10%	EUR	19.05.2020
Laen	77 727	41 025	36 702	10%	EUR	15.12.2021
Laen	35 000	35 000	0	10%	EUR	30.05.2020
Laen	71 386	71 386	0	6%	EUR	2020
Laen	10 000	10 000	0	10%	EUR	20.05.2020
Laen	50 000	50 000	0	10%	EUR	04.12.2020
Laen	150 000	150 000	0	10%	EUR	01.03.2020
Laen	165 500	0	165 500	5%	EUR	31.12.2021
Laen	45 300	0	45 300	5%	EUR	30.08.2023
Intressinõuded	7 944	2 044	5 900		EUR	31.12.2021
Kokku muud nõuded	780 957	527 555	253 402			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	530 900	250 174	280 726			
Laen	3 500	3 500	0	5%	EUR	31.12.2019
Laen	42 200	42 200	0	6%	EUR	31.12.2019
Laen	122 400	122 400	0	10%	EUR	31.05.2019
Laen	100 000	30 074	69 926	10%	EUR	31.12.2021
Laen	35 000	35 000	0	10%	EUR	30.11.2019
Laen	17 000	17 000	0	6%	EUR	01.12.2019
Laen	165 500	0	165 500	5%	EUR	31.12.2021
Laen	45 300	0	45 300	5%	EUR	30.08.2023
Intressinõuded	5 900	0	5 900		EUR	31.12.2021
Kokku muud nõuded	536 800	250 174	286 626			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	5 651 246
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	81 054
31.12.2018	5 732 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2019	5 772 300

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	500 515	489 338
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	177 976	214 246

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Õiglast väärtust on hinnanud juhatus tulumeetodil, põhinedes üürilepingutelt potentsiaalselt saadavatele tuludele ning kaasnevatele kuludele ning täituvusmäärade lähema 10-aasta perioodi jooksul.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	61 933	2 541		64 474	63 384	127 858
Akumuleeritud kulum	-21 902	-2 450		-24 352	-34 239	-58 591
Jääkmaksumus	40 031	91		40 122	29 145	69 267
Ostud ja parendused	21 433	0		21 433	21 453	42 886
Amortisatsioonikulu	-12 645	-91		-12 736	-5 347	-18 083
31.12.2018						
Soetusmaksumus	83 366	2 541		85 907	84 837	170 744
Akumuleeritud kulum	-34 547	-2 541		-37 088	-39 586	-76 674
Jääkmaksumus	48 819	0		48 819	45 251	94 070
Ostud ja parendused	70 833		11 000	81 833	14 130	95 963
Amortisatsioonikulu	-19 682	0	-92	-19 774	-5 878	-25 652
Müügid (jääkmaksumuses)	-8 640			-8 640		-8 640
31.12.2019						
Soetusmaksumus	144 599	2 541	11 000	158 140	98 967	257 107
Akumuleeritud kulum	-53 269	-2 541	-92	-55 902	-45 464	-101 366
Jääkmaksumus	91 330	0	10 908	102 238	53 503	155 741

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	20 000	0
Transpordivahendid	20 000	0
Kokku	20 000	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 439 050	1 439 050	0	0	6 kuu Euribor +2,64%	EUR	20.09.2020	
Laen	510 000	0	0	510 000	2%	EUR	09.08.2028	
Pikaajalised laenud kokku	1 949 050	1 439 050		510 000				
Kapitalirendikohustised kokku	47 498	7 675	39 823					8
Laenukohustised kokku	1 996 548	1 446 725	39 823	510 000				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 639 098	200 048	1 439 050	0	6 kuu Euribor +2,64%	EUR	20.09.2020	
Laen	510 000	0	0	510 000	2%	EUR	09.08.2028	
Pikaajalised laenud kokku	2 149 098	200 048	1 439 050	510 000				
Laenukohustised kokku	2 149 098	200 048	1 439 050	510 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	5 772 300	5 732 300
Kokku	5 772 300	5 732 300

2019.aastal maksti tagasi pangalaenude põhimakseid kokku summas 200 048 eurot (2018.a.:209 339 eurot).

AS -st Swedbank saadud laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele Tartus:

Ilmatsalu 3K 10 korteriomandit, kokku tagatise summa 227 500 eurot;

Ilmatsalu 3 ja 3E, tagatise summa 1 719 000 eurot;

Ilmatsalu tn. 3B, tagatise summa 1 880 057,35 eurot;

Vitamiini tn. 4, 2a, 2b, 6b, 8, 6a, 8a ning Vitamiini tänav T6, kokku tagatise summa

16 120 000 eurot.

Ilmatsalu Kontorid OÜ poolt on antud käendused summas 600 000 eurot.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Leping 1	47 498	7 675	39 823	6 kuu Euribor + 2,59%	EUR	15.03.2024
Kapitalirendikohustised kokku	47 498	7 675	39 823			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	34 234	34 234	0	
Võlad töövõtjatele	1 118	1 118	0	
Maksuvõlad	9 311	9 311	0	10
Saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud võlad	215 000	0	215 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	259 755	44 755	215 000	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 439	23 439	0	
Võlad töövõtjatele	1 871	1 871	0	
Maksuvõlad	6 773	6 773	0	10
Saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud võlad	215 000	0	215 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	247 175	32 175	215 000	

Pikaajalise võla lõpptähtaeg on 19.12.2021.a.

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 500	1 250
Käibemaks	5 421	3 466
Üksikisiku tulumaks	290	436
Sotsiaalmaks	999	1 430
Kohustuslik kogumispension	40	87
Töötuskindlustusmaksed	61	104
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 311	6 773

Lisa 11 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2500 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	677 281	599 901
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	677 281	599 901
Kokku müügitulu	677 281	599 901
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara üürimine	500 515	489 338
Kinnisvara haldamise abitegevus	105 933	105 836
Muud tulud	70 833	4 727
Kokku müügitulu	677 281	599 901

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	45 403	57 537
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	71 370	1 237
Müügi eesmärgil ostetud teenused	116 422	112 961
Energia	1 696	1 334
Kütus	1 696	1 334
Muud	14 456	19 292
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	249 347	192 361

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	9 355	8 974
Lähetuskulud	1 255	0
Koolituskulud	0	200
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 158	3 555
Kindlustusmaksed	4 117	5 198
Auditi tasu	1 800	1 600
Muud	3 082	2 625
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 767	22 152

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	29 002	26 004
Sotsiaalmaksud	10 519	8 789
Kokku tööjõukulud	39 521	34 793
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 16 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	55 877	46 963
Intressikulu kapitalirendilt	1 003	0
Kokku intressikulud	56 880	46 963

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	35 411	636
Muud intressitulud	20	30
Kokku intressitulud	35 431	666

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	37 233	9 018	10 000	2 500	0
Eesti	37 233	9 018	10 000	2 500	0
Kokku	37 233	9 018	10 000	2 500	0

2019.aastal maksti välja dividende summas 37233 eurot (2018.a.:10 000 eurot). Madalamaga maksumääraga maksti dividende välja summas 3333 eurot ja tasuti ettevõtte tulumaksu 14/86 summas 543 eurot . Ülejäänud väljamakstud dividendidelt summas 33 900 eurot, tasuti ettevõtte tulumaksu 20/80 summas 8475 eurot(2018.a.: 2500 eurot).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 moodustas 4 556 606 eurot (31.12.2018.a.: 4 275 953. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta maksimaalselt 3 645 285 eurot (2018.a.: 3 420 762 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks maksimaalselt summas 911 321 eurot (2018.a.:855 191 eurot).

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	171 400	525 188	171 400	510 000

Laenud

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Ettevõtte	14 450	2%	EUR	2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Ettevõtte	0	295 000	0	0	2%	EUR	2018
Ettevõtte	0	0	510 000	0	2%	EUR	2028

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 896	129	9 600	1 622

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 000	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	12 744	12 000

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja sellest tuleneva ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsenud ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2020

Ilmatsalu Kontorid OÜ (registrikood: 12107559) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PUHK	Juhatuse liige	21.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ilmatsalu Kontorid OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Ilmatsalu Kontorid OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

28. mai 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Ilmatsalu Kontorid OÜ (registrikood: 12107559) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	28.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 238 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 887
Kokku	4 556 606

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	606448	89.54%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	70833	10.46%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016159
E-posti aadress	rain@aiu.ee