

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Kapitalirent	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 18 Intressitulud	15
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Tulumaks	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2020.aasta oli juhatuse hinnangul üldkokkuvõttes hea majandusaasta, vaatamata koroonaviiruse Covid-19 tõttu kehtestatud eriolukorrast 2020.aasta kevadel.

2020.aastal investeeriti põhivarasse ligikaudu 392 tuhat eurot. 2020.aasta lõpuks valmisid päikesejaamad ja alustati Ilmatsalu 3 hoone ümberehitusega.

2020.aastal maksti töötasu kokku summas 25930 eurot, sealhulgas juhatuse liikmele maksti töötasu kokku 11 093 eurot.

Osaühingu majandustegevuse heast olukorrast annavad ülevaate ka alljärgnevad suhtarvud:

	2020	2019
ärikasumi marginaal: (ärikasum/müügitulu)	49%	51%
omakapitali määr: (omakapital/varad)	77,5%	67,8%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	2,88	0,56
varade puhasrentaablus (ROA): (puhaskasum/varad)	11,6%	4,5%
omakapitali puhasrentaablus (ROE): (puhaskasum/omakapital)	14,9%	6,7%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	96 556	243 651	2
Finantsinvesteeringud	144 565	0	3
Nõuded ja ettemaksed	530 898	584 196	4
Kokku käibevarad	772 019	827 847	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 619	3 619	6
Nõuded ja ettemaksed	125 686	253 402	4
Kinnisvarainvesteeringud	5 772 300	5 772 300	7
Materiaalsed põhivarad	521 606	155 741	8
Kokku põhivarad	6 423 211	6 185 062	
Kokku varad	7 195 230	7 012 909	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	223 057	1 446 725	9
Võlad ja ettemaksed	74 477	44 755	11
Kokku lühiajalised kohustised	297 534	1 491 480	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 315 645	549 823	9
Võlad ja ettemaksed	0	215 000	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 315 645	764 823	
Kokku kohustised	1 613 179	2 256 303	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Ülekurss	197 500	197 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 545 854	4 238 719	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	836 197	317 887	
Kokku omakapital	5 582 051	4 756 606	
Kokku kohustised ja omakapital	7 195 230	7 012 909	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	718 788	677 281	14
Muud äritulud	1 850	11 360	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 898	-249 347	15
Mitmesugused tegevuskulud	-26 265	-25 767	
Tööjõukulud	-35 509	-39 521	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 138	-25 652	8
Muud ärikulud	-2 412	0	
Ärikasum (kahjum)	355 416	348 354	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	510 000	0	17
Intressitulud	62 515	35 431	18
Intressikulud	-52 246	-56 880	19
Muud finantstulud ja -kulud	-37 738	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	837 947	326 905	
Tulumaks	-1 750	-9 018	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	836 197	317 887	

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 põhinõuded 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

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes

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 nüüdiseväärtuseni.

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 akumuleeritud 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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10
Muu inventar	5-20
Ehitised	30-50

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 kuulavas 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 osapooled on juhatuse liikmed, osanikud ning nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha kassas	5 148	5 566
Raha pangas	91 408	238 085
Kokku raha	96 556	243 651

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	0	0
Soetamine	323 349	323 349
Müük müügihinnas või lunastamine	-160 456	-160 456
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-18 328	-18 328
31.12.2020	144 565	144 565
Kajastatud õiglasest väärtuses	144 565	144 565

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	54 171	54 171	0	
Ostjatelt laekumata arved	54 171	54 171	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 766	7 766	0	10
Muud nõuded	587 413	461 727	125 686	5
Laenunõuded	572 676	446 990	125 686	
Intressinõuded	14 737	14 737	0	
Ettemaksed	7 234	7 234	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 234	7 234	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	656 584	530 898	125 686	

	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	5
Laenunõuded	773 013	525 511	247 502	
Intressinõuded	7 944	2 044	5 900	
Kokku nõuded ja ettemaksed	837 598	584 196	253 402	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	572 676	446 990	125 686			
Laen	3 500	3 500	0	5%	EUR	31.12.2021
Laen	10 200	10 200	0	6%	EUR	31.12.2021
Laen	122 400	122 400	0	10%	EUR	01.10.2021
Laen	20 000	20 000	0	10%	EUR	16.01.2021
Laen	77 727	77 727	0	10%	EUR	15.12.2021
Laen	10 000	10 000	0	10%	EUR	21.05.2021
Laen	53 163	53 163	0	11%	EUR	31.12.2021
Laen	20 000	20 000	0	2,5%	EUR	31.10.2021
Laen	30 000	30 000	0	2%	EUR	31.03.2021
Laen	100 000	100 000	0	10%	EUR	10.12.2021
Laen	100 000	0	100 000	10%	EUR	30.11.2022
Laen	7 000	0	7 000	3,5%	EUR	06.04.2022
Laen	3 386	0	3 386	6%	EUR	01.12.2022
Laen	15 300	0	15 300	5%	EUR	30.08.2023
Intressinõuded	14 737	14 737	0			
Kokku muud nõuded	587 413	461 727	125 686			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2018	0	0
Soetamine	3 619	3 619
31.12.2019	3 619	3 619
Kajastatud õiglates väärtuses	3 619	3 619
		Kokku
	Muud	
31.12.2019	3 619	3 619
31.12.2020	3 619	3 619
Kajastatud õiglates väärtuses	3 619	3 619

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	5 732 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2019	5 772 300
31.12.2020	5 772 300

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	485 544	500 515
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 520	177 976

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses. Õiglast väärtust on hinnanud juhatus tulumeetodil, põhinedes üürilepingutelt potentsiaalselt saadavatele tuludele ning kaasnevatele kuludele ning täituvusmäärade lähema 10-aasta perioodi jooksul diskontomääraga 13%.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2018								
Soetusmaksumus	0	83 366	2 541		85 907	84 837	0	170 744
Akumuleeritud kulum	0	-34 547	-2 541		-37 088	-39 586	0	-76 674
Jääkmaksumus	0	48 819	0		48 819	45 251	0	94 070
Ostud ja parendused	0	70 833	0	11 000	81 833	14 130		95 963
Amortisatsioonikulu	0	-19 682	0	-92	-19 774	-5 878		-25 652
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-8 640	0	0	-8 640	0		-8 640
31.12.2019								
Soetusmaksumus	0	144 599	2 541	11 000	158 140	98 967	0	257 107
Akumuleeritud kulum	0	-53 269	-2 541	-92	-55 902	-45 464	0	-101 366
Jääkmaksumus	0	91 330	0	10 908	102 238	53 503	0	155 741
Ostud ja parendused	287 348	0	0	0	0	2 796	101 858	392 002
Amortisatsioonikulu	0	-18 524	0	-1 100	-19 624	-6 513	0	-26 137
31.12.2020								
Soetusmaksumus	287 348	144 599	2 541	11 000	158 140	101 763	101 858	649 109
Akumuleeritud kulum	0	-71 793	-2 541	-1 192	-75 526	-51 977	0	-127 503
Jääkmaksumus	287 348	72 806	0	9 808	82 614	49 786	101 858	521 606

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	20 000
Transpordivahendid	0	20 000
Kokku	0	20 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 394 879	215 181	1 179 698	0	2,49%	EUR	20.05.2025	
Laen	104 000	0	104 000	0	2%	EUR	09.08.2028	
Pikaajalised laenud kokku	1 498 879	215 181	1 283 698	0				
Kapitalirendikohustised kokku	39 823	7 876	31 947	0				10
Laenukohustised kokku	1 538 702	223 057	1 315 645	0				

	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	0				10
Laenukohustised kokku	1 996 548	1 446 725	39 823	510 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	5 772 300	5 772 300
Kokku	5 772 300	5 772 300

AS -st Swedbank saadud laenu tagatiseks on järgmised kinnisasjad:

1. Ilmatsalu 3K 10 korteriomandit, kokku tagatise summa 227 500 eurot;
2. Ilmatsalu 3 ja 3E büroohooneid ja muu ärikinnisvara, tagatise summa 1 719 000 eurot ;
3. Ilmatsalu tn. 3B tootmishooneid, tagatise summa 161 057,35 eurot;
4. Laod, kokku tagatise summa 2 015 000 eurot

Ilmatsalu Kontorid OÜ poolt on antud garantiid summas 800 000 eurot.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Leping 1	39 823	7 876	31 947		6 kuu Euribor + 2,59%	EUR	15.03.2024
Kapitalirendikohustised kokku	39 823	7 876	31 947	0			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
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	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	58 438	65 521
Kokku	58 438	65 521

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	42 448	42 448	0	
Võlad töövõtjatele	906	906	0	
Maksuvõlad	1 531	1 531	0	12
Saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud võlad	29 500	29 500	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	74 477	74 477	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	12
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	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	2 500
Käibemaks	7 766	0	0	5 421
Üksikisiku tulumaks	0	284	0	290
Erisoodustuse tulumaks	0	55	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 094	0	999
Kohustuslik kogumispension	0	38	0	40
Töötuskindlustusmaksed	0	60	0	61
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 766	1 531	0	9 311

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2500 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	718 788	677 281
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	718 788	677 281
Kokku müügitulu	718 788	677 281
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara üürimine	485 545	500 515
Kinnisvara haldamise abitegevus	94 880	105 933
Muud tulud	138 363	70 833
Kokku müügitulu	718 788	677 281

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	8 895	45 403
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	137 917	71 370
Müügi eesmärgil ostetud teenused	115 430	116 422
Energia	1 812	1 696
Kütus	1 812	1 696
Muud	10 844	14 456
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	274 898	249 347

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	25 930	29 002
Sotsiaalmaksud	9 579	10 519
Kokku tööjõukulud	35 509	39 521
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	510 000	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	510 000	0

Lisa 18 Intressitulud (eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	62 508	35 411
Muud intressitulud	7	20
Kokku intressitulud	62 515	35 431

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	51 106	55 877
Intressikulu kapitalirendilt	1 140	1 003
Kokku intressikulud	52 246	56 880

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	10 752	1 750	37 233	9 018
Eesti	10 752	1 750	37 233	9 018
Kokku	10 752	1 750	37 233	9 018

2020.aastal maksti välja dividende summas 10 752 eurot (2019.a.:37 233 eurot). Madalamaga maksumääraga maksti dividende välja summas 10752 (2019.a.: 3333 eurot) ja tasuti ettevõtte tulumaksu 14/86 summas 1750 eurot (2019.a.: 543 eurot) .

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2020 moodustas 5 382 051 eurot (31.12.2019.a.: 4 556 606 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta maksimaalselt 4 305 641 eurot (2019.a.: 3 645 285 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks maksimaalselt summas 1 076 410 eurot (2019.a.: 911 321 eurot).

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	147 593	171 400	525 188

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Ettevõtte		165 000			
Ettevõtte				104 000	510 000
Ettevõtte			5 900		
Ettevõtte	2 000	2 000			

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	161 689	512 436	1 896	129

Põhivarade ostud ja müügid

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	11 093	12 744

Kaupade ja teenuste müügi summa sisaldab tulu aktsiate müügist 510 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2021

Ilmatsalu Kontorid OÜ (registrikood: 12107559) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RASMUS PUHK	Juhatuse liige	06.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ilmatsalu Kontorid OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Ilmatsalu Kontorid OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 2020 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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

06. juuli 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Ilmatsalu Kontorid OÜ (registrikood: 12107559) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	06.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 545 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	836 197
Kokku	5 382 051

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	485545	67.55%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	233243	32.45%	Ei

Sidevahendid

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