

1.

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: INPROPERTY OÜ

registrikood: 14528503

tänava/talu nimi, Purde tee 7

maja ja korteri number:

küla: Türisalu küla

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76706

telefon: +372 56637770

e-posti aadress: dmitri.pimenov@yahoo.com

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 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Laenunõuded	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 9 Kasutusrent	10
Lisa 10 Laenukohustised	10
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 12 Võlad tarnijatele	11
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 14 Muud võlad	11
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 16 Osakapital	12
Lisa 17 Müügitulu	12
Lisa 18 Muud äritulud	13
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 21 Tööjõukulud	13
Lisa 22 Intressikulud	14
Lisa 23 Intressitulud	14
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 25 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Inproperty oli registreeritud 18.07.2018.a. 2020. aastal osanik tegi ja registreeris osakapitali sissemakse summas 2 500 eurot.

OÜ Inproperty põhitegevuseks on kinnisvara ost- müük, kinnisvara renoveerimine ja edasi müük ja lisategevuseks on kinnisvara üürile andmine. Aruandeaastal müügitulu moodustas 108 467 eurot, mis on 44,2 % suurem, kui 2020 aastal.

Kinnisvara müümisest müügitulu koostas 106 667 eurot, või 99 % müügitulust ning lisategevusest 1 800 eurot, või 1,7 % müügitulust. Ettevõtte 2021.a puhakasum oli 41 324 eurot, mis on 6,2 korda suurem, kui 2020 aastal.

Aruandeperioodil investeerimist materiaalsse põhivara ei olnud.

VÕL-e alusel 2021 aastal ehitusfirmadele tehti ettemaksu viie uue kinnisvara objekti eest, kogu summaga 51 261 eurot, mis võetakse kasutusele 2022. aastal.

OÜ Inproperty põhiesmärgiks järgmisel majandusaastal on uute kinnisvaraprojektide leidmine, uute ja vana partneritega kliendisuhete loomine, nende sailitamine ja arendamine. Samuti ka tegevusala laendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	132 452	3 511	2
Nõuded ja ettemaksed	4 000	33 269	3
Varud	116 118	89 578	4
Kokku käibevarad	252 570	126 358	
Kokku varad	252 570	126 358	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	95 000	2 697	10
Võlad ja ettemaksed	20 936	78	11
Kokku lühiajalised kohustised	115 936	2 775	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	28 273	10
Kokku pikaajalised kohustised	0	28 273	
Kokku kohustised	115 936	31 048	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 810	86 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 324	6 682	
Kokku omakapital	136 634	95 310	
Kokku kohustised ja omakapital	252 570	126 358	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	108 467	73 990	17
Muud äritulud	6 068	0	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-66 089	-68 373	19
Mitmesugused tegevuskulud	-1 054	-122	20
Tööjõukulud	-4 788	0	21
Ärikasum (kahjum)	42 604	5 495	
Intressitulud	691	3 789	
Intressikulud	-1 972	-2 604	22
Muud finantstulud ja -kulud	1	2	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 324	6 682	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 324	6 682	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Inproperty aruandeaasta raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministri vastavasiskulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Inproperty kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid pootensiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid);

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevad tehingukulutasi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui osäühing kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega tähtajalisi hoiuseid.

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).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse billansis analoogiliselt materiaalse põhivaraga, ehk soetusmaksumuses, millest on

mahaarvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest kuna ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus emaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumine on vahetõenäoline (realiseerumise tõenäosus jääb alla 50%) või millega kaasnevate kulude suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks. Tingimuslikud kohustused avalikustatakse lisas 15.

Tulud

Kinnisvara müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud pole võimalik identifitseerida, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõttele tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud Lisas 15.

Bilansis on ära toodud maksuvõlad, mis on arvestatud kuid mille maksetähtaeg ei ole jõudnud.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel seotud osapoolteks mõistetakse:

- omanik ja ta on ainus juhatuse liige;
- omanikuga seotud ettevõtjad;
- omaniku lähedased pereliikmed

Informatsioon seotud isikutega tehingute kohta on esitatud Lisas 25.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarve	132 452	3 511
Kokku raha	132 452	3 511

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Laenunõuded	4 000	4 000	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 000	4 000	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	503	503	
Laenunõuded	31 000	31 000	
Muud nõuded	1 703	1 703	
Intressinõuded	1 703	1 703	
Ettemaksed	63	63	
Tulevaste perioodide kulud	63	63	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 269	33 269	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	64 857	67 695
Investeeringiskinnisvara	64 857	67 695
Ettemaksed varude eest	51 261	21 883
investeeringiskinnisvara	51 261	21 883
Kokku varud	116 118	89 578

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	17 220	503
Üksikisiku tulumaks	80	
Sotsiaalmaks	132	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	132	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 564	503

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressinõuded	1 703	1 703
laekumata intressid andud laenudelt	1 703	1 703
Kokku muud nõuded	1 703	1 703

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	4 000	4 000	9%	EUR	14.12.2022
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
lühiajaline laen	15 000	15 000	9%	EUR	07.02.2021
lühiajaline laen	11 000	11 000	9%	EUR	11.01.2021
lühiajaline laen	5 000	5 000	9%	EUR	14.01.2021
Laenunõuded	31 000	31 000			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Müügid	-81 432	-81 432
Ümberliigitamised	81 432	81 432
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 800	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	509	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	87 500	0

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 800	0	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 800	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	81 432	0	8
Kokku	81 432	0	

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
juriidiliselt isikult	30 000	30 000			9%	EUR	20.10.2022
juriidiliselt isikult	65 000	65 000			9%	EUR	21.11.2022
Lühiajalised laenud kokku	95 000	95 000					
Laenukohustised kokku	95 000	95 000					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
pikaajaline laenu tagsimaks järgmine perioodiled järgm.per-l	2 697	2 697			3,8%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	2 697	2 697					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	28 273		28 273		3,8%	EUR	25.08.2025
Pikaajalised laenud kokku	28 273		28 273				
Laenukohustised kokku	30 970	2 697	28 273				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	64 857	67 694

Kokku	64 857	67 694
-------	--------	--------

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 775	1 775	12
Võlad töövõtjatele	400	400	13
Maksuvõlad	17 564	17 564	
Muud võlad	1 197	1 197	14
Intressivõlad	1 197	1 197	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 936	20 936	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	78	78	
Kokku võlad ja ettemaksed	78	78	

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
teenuste eest	1 774	78	11
Kokku võlad tarnijatele	1 774	78	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	400	0	11
Kokku võlad töövõtjatele	400	0	

Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	1 197	1 197	11
laenuintressid	1 197	1 197	11
Kokku muud võlad	1 197	1 197	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	107 307	74 248	
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	26 827	18 562	
Kokku tingimuslikud kohustised	134 134	92 810	
Tingimuslikud varad			
Kinnisvarainvesteeringud	64 856	67 695	4
Kokku tingimuslikud varad	64 856	67 695	

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021.a. moodustas 134 134 eurot. Maksimaalselt võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 26 827 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 107 307 eurot.

Laenukohustised on tagatud ühingu kuuluva kinnisvarainvesteeringutega, mille bilansimaksumus on 64 856 eurot.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 467	73 990
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	108 467	73 990
Kokku müügitulu	108 467	73 990
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	106 667	73 250
Kinnisvara haldus tasu eest	0	740
kinnisvara rendile anda	1 800	0
Kokku müügitulu	108 467	73 990

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	6 068
Kokku muud äritulud	6 068

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	250	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	65 336	67 524
Energia	353	288
Elektrienergia	41	18
Kütus	312	270
Alltöövõtutööd	150	242
Muud	0	319
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	66 089	68 373

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	159	104
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	18
Trahv	882	0
Muud	13	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 054	122

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	3 600	0
Sotsiaalmaksud	1 188	0
Kokku tööjõukulud	4 788	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	1 972	2 604
Kokku intressikulud	1 972	2 604

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	691	3 789
Kokku intressitulud	691	3 789

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
pangaintress	1	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	2

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	31 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	31 000
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 000	0
Kokku laenukohustised	95 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	31 000	30 000	31 000	632
Kokku antud laenud	30 000	31 000	30 000	31 000	632

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	31 000	31 000	0	691
Kokku antud laenud	31 000	31 000	0	691

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	14 000	16 500	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		20 000	20 000	0	9
Kokku laenukohustised	2 500	34 000	36 500	0	9

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 000	95 000	1 972
Kokku laenukohustised	95 000	95 000	1 972

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	4 788	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2022

INPROPERTY OÜ (registrikood: 14528503) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI PIMENOV	Juhatuse liige	24.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 324
Kokku	134 134
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 134
Kokku	134 134

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 324
Kokku	134 134
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 134
Kokku	134 134

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	106667	98.34%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1800	1.66%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Dmitri Pimenov	38306280365	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56637770
E-posti aadress	dmitri.pimenov@yahoo.com