

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** I&I; Varahaldus OÜ

**registrikood:** 11270228

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Kevade tn 7-1

**postisihthnumber:** 10137

**telefon:** +372 5254504

**e-posti aadress:** laus@online.ee

## Sisukord

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                          | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4 |
| Bilanss                                 | 4 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 5 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 5 |
| Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 6 |
| Lisa 3 Osakapital                       | 6 |
| Lisa 4 Tööjõukulud                      | 6 |
| Lisa 5 Seotud osapooled                 | 7 |
| Aruande allkirjad                       | 8 |

## Tegevusaruanne

I&I Varahaldus OÜ asutati 2006.aastal. Põhitegevuseks on investering kinnisvaraalse tegevusega tegelevasse tütarfirmasse.

2006.aastal soetati 100 %-lise osalusega tütarfirma Swiss Kinnisvara OÜ. Swiss Kinnisvara OÜ on soetanud kinnistu Keila vallas, Lohusalu külas. 2007.aastal suurendati Swiss Kinnisvara OÜ osakapitali.

Lohusalu külas olevale kinnistule on algatud detailplaneering, et kinnistul asuv kauplus-korter ümber ehitada kauplus-kortermajaks selliselt, et kauplus asub esimesel korrusel ja korterid asuvad ülejäänud pinnal.

Majandustegevust käesoleva ajani toimunud ei ole.

OÜ I & I Varahaldusel töötajaid ei ole.  
Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

---

Inge Laus  
juhatuse liige

---

Iris Tali-Koitnurm  
juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023   | 31.12.2022   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Põhivarad                                    |              |              |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 8 947        | 8 947        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>8 947</b> | <b>8 947</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 947</b> | <b>8 947</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |              |              |         |
| Kohustised                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |              |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 411        | 6 411        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>6 411</b> | <b>6 411</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 411</b> | <b>6 411</b> |         |
| Omakapital                                   |              |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556        | 2 556        | 3       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -20          | -20          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 536</b> | <b>2 536</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 947</b> | <b>8 947</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ I & I Varahaldus 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Eesti finantsaruande standardi kohaselt on OÜ I & I Varahaldus väikeettevõtja ja selle järgi on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                   | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 10735412                                               | Swiss Kinnisvara OÜ    | Eesti      | kinnisvara haldus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022   | 31.12.2023   |
| Swiss Kinnisvara OÜ                                                   | 8 947        | 8 947        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>8 947</b> | <b>8 947</b> |

## Lisa 3 Osakapital (eurodes)

|                                                                                                          | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                               | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                           | 2          | 2          |
| Osakapital koosneb kahest võrdsest osast, nimiväärtusega üks tuhat kakssada seitsekümmend kaheksa eurot. |            |            |

## Lisa 4 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |              |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 411        | 6 411        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>6 411</b> | <b>6 411</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021   | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 411        | 6 411        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>6 411</b> | <b>6 411</b> |
|                                                                                                                                  |              |              |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022   | 31.12.2023   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 411        | 6 411        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>6 411</b> | <b>6 411</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2024

I&I Varahaldus OÜ (registrikood: 11270228) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| INGE LAUS          | Juhatuse liige     | 17.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud



## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -20        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-20</b> |
| Katmine                                                                |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -20        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-20</b> |