

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: INPROPERTY OÜ

registrikood: 14528503

postiaadress: Harju maakond, Harku vald, Türisalu küla, Purde tee 7
postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Inproperty põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük, ja enda kinnisvara üürile andmine.

Aruandeaastal müügitulu moodustas 35 150 eurot

Enda kinnisvara üürile andmise müügitulu moodustas 35 150 eurot.

Aruandeaastal neli müügiks mõeldud kinnisvara objekti väärtuses 634 452 eurot, liigitati ümber põhivaraks üürimise eesmärgiks.

OÜ Inproperty põhiesmärgiks järgmisel majandusaastal on uute kinnisvaraprojektide leidmine, uute ja vanade partneritega kliendisuhete loomine, nende säilitamine ja arendamine. Samuti ka tegevusala laiendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 532	103	
Nõuded ja ettemaksed	46 668	64 937	2
Varud	0	526 589	
Kokku käibevarad	57 200	591 629	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	12 000	2
Materiaalsed põhivarad	854 543	231 576	5
Kokku põhivarad	854 543	243 576	
Kokku varad	911 743	835 205	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 205	253 130	6
Võlad ja ettemaksed	18 441	277 699	7
Kokku lühiajalised kohustised	27 646	530 829	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	541 088	43 417	6
Võlad ja ettemaksed	116 996	20 192	7
Kokku pikaajalised kohustised	658 084	63 609	
Kokku kohustised	685 730	594 438	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	238 267	176 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 754	62 052	
Kokku omakapital	226 013	240 767	
Kokku kohustised ja omakapital	911 743	835 205	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	35 150	235 356	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-158 069	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 069	-324	
Tööjõukulud	-6 900	-6 384	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 537	-1 579	
Muud ärikulud	0	-603	
Ärikasum (kahjum)	5 644	68 397	
Intressitulud	0	1 671	
Intressikulud	-20 451	-7 018	
Muud finantstulud ja -kulud	53	-998	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-14 754	62 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 754	62 052	

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 vastavasisulistes 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 pootentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusegatuletisinstrumendid);

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 osahing 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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 650 eurot kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100% kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikust kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilises jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla neid katavate väärtusen

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat

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.

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 16.

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

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel seotud osapoolteks mõistetakse:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	781	781	
Ostjatelt laekumata arved	781	781	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	
Laenunõuded	44 000	44 000	
Muud nõuded	1 882	1 882	
Intressinõuded	1 882	1 882	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 668	46 668	
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 786	62 786	
Laenunõuded	12 000		12 000
Muud nõuded	1 882	1 882	
Intressinõuded	1 882	1 882	
Ettemaksed	269	269	
Tulevaste perioodide kulud	269	269	
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 937	64 937	12 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		13 698	61 714	
Üksikisiku tulumaks		80		80
Sotsiaalmaks		132		132
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		116 996		22 979
Ettemaksukonto jääk	5		1 072	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	130 906	62 786	23 191

Lisa 4 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Juriidiline isik	44 000	44 000				
Laenunõuded	44 000	44 000				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Juriidiline isik	12 000		12 000	8%	EUR	31.12.2024
Laenunõuded	12 000		12 000			

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
Ümberliigitamised	231 576	231 576
Ümberliigitamised varudega	231 576	231 576
31.12.2023		
Soetusmaksumus	233 155	233 155
Akumuleeritud kulum	-1 579	-1 579
Jääkmaksumus	231 576	231 576
Amortisatsioonikulu	-14 537	-14 537
Ümberliigitamised	637 504	637 504
Ümberliigitamised varudega	637 504	637 504
31.12.2024		
Soetusmaksumus	870 659	870 659
Akumuleeritud kulum	-16 116	-16 116
Jääkmaksumus	854 543	854 543

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	43 417	2 270	41 147		5,8%	EUR	15.12.2027
Pangalaen 2	262 876	6 935	255 941		5,4%	EUR	22.12.2028
Eraisikult laen 1	30 000		30 000		0%	EUR	
Eraisikult laen 2	23 000		23 000		0%	EUR	
Eraisikult laen 3	30 000		30 000		0%	EUR	
Eraisikult laen 4	141 000		141 000		0%	EUR	
Jur.isikult laen 1	20 000		20 000		8%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	550 293	9 205	541 088				
Laenukohustised kokku	550 293	9 205	541 088				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
eraisikult	40 000	40 000			0%	EUR	05.11.2024
eraisikult	20 000	20 000			0%	EUR	23.12.2024
eraisikult	10 000	10 000			0%	EUR	13.02.2024
eraisikult	30 000	30 000			0%	EUR	20.12.2024
Eraisikult	151 000	151 000			0%	EUR	23.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	251 000	251 000					
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaen	45 547	2 130	43 417		6.8%	EUR	15.12. 2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	45 547	2 130	43 417				
Laenukohustised kokku	296 547	253 130	43 417				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	844	844	
Võlad töövõtjatele	320	320	
Võlad seotud osapooltele	2	2	
Maksuvõlad	130 906	13 910	116 996
Muud võlad	225	225	
Muud viitvõlad	225	225	
Saadud ettemaksed	3 140	3 140	
Muud saadud ettemaksed	3 140	3 140	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 437	18 441	116 996
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	270 397	270 397	
Võlad töövõtjatele	400	400	
Maksuvõlad	23 191	2 999	20 192
Muud võlad	1 753	1 753	
Intressivõlad	1 751	1 751	
Muud viitvõlad	2	2	
Saadud ettemaksed	2 150	2 150	
Muud saadud ettemaksed	2 150	2 150	
tagatisraha			
Kokku võlad ja ettemaksed	297 891	277 699	20 192

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 150	235 356
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 150	235 356
Kokku müügitulu	35 150	235 356
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	0	228 250
Enda kinnisvara rendile andmine	35 150	7 106
Kokku müügitulu	35 150	235 356

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	5 138	4 800
Sotsiaalmaksud	1 762	1 584
Kokku tööjõukulud	6 900	6 384
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 000	12 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 000	12 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	231 000
Kokku laenukohustised	0	251 000

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	244 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	52 000	35 000	87 000	0	644
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 000		4 000	12 000	1 027
Kokku antud laenud	68 000	35 000	91 000	12 000	1 671

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	37 000	5 000	44 000
Kokku antud laenud	12 000	37 000	5 000	44 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad		60 000	60 000	0	1 309
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 000	134 000	222 000	0	2 311
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 500	251 000	7 500	251 000	0
Kokku laenukohustised	95 500	445 000	289 500	251 000	3 620

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		20 000	0	20 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251 000	13 000	40 000	224 000
Kokku laenukohustised	251 000	33 000	40 000	244 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	6 900	6 384

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2025

INPROPERTY OÜ (registrikood: 14528503) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI PIMENOV	Juhatuse liige	18.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	238 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 754
Kokku	223 513
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	223 513
Kokku	223 513

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	238 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 754
Kokku	223 513
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	223 513
Kokku	223 513

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	35150	100.00%	Jah