

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2009

aruandeaasta lõpp: 30.06.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing IA Properties

registrikood: 11283580

tänavatalu nimi, Uus-Klaokse põik 10
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Alliku küla

vald: Saue vald

postisihthumber: 76401

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ IA Properties on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 28.08.2006.

OÜ IA Properties põhiliseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara alane nõustamine, vahendusteenused, kinnisvara arendus ning kinnisvaraprojektide juhtimine. Aruandeperioodi müügitulu koosneb valdavalt vahendusteenuste osutamisest ning on kinnisvaraturu madalseisu tõttu ka oluliselt väiksem kui eelneval majandusaastal. 2008-2009 majandusaastal müüdi üks arendatavatest projektidest, lisaks teeniti tulu muude kinnisvara alaste teenuste osutamisest.

Aruandeaastal ettevõtte põhivarasse ega kinnisvarainvesteeringutesse vahendeid ei paigutanud. Palgalisi töötajaid ettevõtte ei olnud ning ka juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud.

2010-2011 majandusaastal olulisi muutusi ettevõtte tegevuses ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 030	13	
Nõuded ja ettemaksed	190 137	200 485	2, 3
Kokku käibevara	196 167	200 498	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	467 801	467 801	4
Kokku põhivara	467 801	467 801	
Kokku varad	663 968	668 299	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	57 399	78 399	5, 11
Võlad ja ettemaksed	15 392	314	6
Kokku lühiajalised kohustused	72 791	78 713	
Kokku kohustused	72 791	78 713	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	395 000	395 000	7
Kohustuslik reservkapital	9 729	5 403	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	184 857	102 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 591	86 533	
Kokku omakapital	591 177	589 586	
Kokku kohustused ja omakapital	663 968	668 299	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müügitulu	32 400	98 868	8
Muud äritulud	51	133 933	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 400	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 460	-126 831	9
Muud ärikulud	0	-267	
Ärikasum (-kahjum)	1 591	105 703	
Finantstulud ja -kulud	0	-19 170	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 591	86 533	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 591	86 533	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 591	105 703	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 348	-8 500	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 078	-242 954	6
Laekunud intressid	0	146	
Muud rahavood äritegevusest	0	-134 575	
Kokku rahavood äritegevusest	27 017	-280 180	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-470 180	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 161 017	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-467 801	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1 223 036	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 240 045	
Saadud laenude tagasimaksed	-21 000	-2 349 825	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 000	-1 109 780	
Kokku rahavood	6 017	-166 924	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	166 937	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 017	-166 924	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 030	13	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2008	395 000	4 301	103 752	503 053
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			86 533	86 533
Muutused reservides		1 102	-1 102	0
30.06.2009	395 000	5 403	189 183	589 586
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 591	1 591
Muutused reservides		4 326	-4 326	0
30.06.2010	395 000	9 729	186 448	591 177

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt.

Alates 2003. aasta 1. jaanuarist maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2009 ja 2010.aastal on maksumäär olnud 21/79 väljamakstud dividendi summalt, 2011.a. on see sama.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Arvestades kohustust kanda reservkapitali vähemalt 1/20 osa aruandeaasta kasumist (s.o. 80 krooni), kuni reservkapital saavutab seadusega nõutud suuruse 10% osakapitalist, oli ettevõtte jaotuskõlblik kasum seisuga 30. juuni 2010 186 368 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 39 137 krooni ning netodividendina on seega võimalik välja maksta kuni 147 231 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IA Properties (edaspidi ka "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosid. Äritegevuse rahavood on koostatud, kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimisgevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Mittemonetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatele esitatud arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Varud

Varudeks loetakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus toodetud kaupu ja/või teenuseid.

Varud võetakse esialgselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Tootmiskulud sisaldavad nii otseseid kulusid kui proportsionaalset osa tootmise üldkuludest.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse arvestuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Parendused, mis taastavad või säilitavad vara esialgset funktsionaalsust (nt. hooldus- ja remondikulud), kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Müügiks planeeritud kinnisvarainvesteeringud on kajastatud käibevarana ning pikaajaliseks hoidmiseks mõeldud kinnisvarainvesteeringud põhivarana.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Intressi kandvad kapitalirendi kohustused ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise momendil. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte jaotamata kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasum maksustatakse hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil) maksumääraga 21/79 nii 2010 kui 2011. aastal. Kasumi jaotamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui kasumi jaotamine (dividendid) välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. 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 efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 680	24 000	
Ostjatelt laekumata arved	25 680	24 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 176	11 925	3
Muud nõuded	147 280	148 086	
Viitlaekumised	147 280	147 280	
Muud lühiajalised nõuded	0	806	
Ettemaksed	10 001	16 474	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	190 137	200 485	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	30.06.2010		30.06.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 176	0	11 925	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 176	0	11 925	0

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
30.06.2008	18 674	18 674
Soetamine	467 801	467 801
Muud	-18 674	-18 674
30.06.2009	467 801	467 801
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	467 801	467 801
30.06.2010	467 801	467 801
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	467 801	467 801

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult, tagatiseta	57 399	57 399			0%	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	57 399	57 399					
Laenukohustused kokku	57 399	57 399					
	30.06.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult, tagatiseta	78 399	78 399			0%	EEK	31.12.2009
Lühiajalised laenud kokku	78 399	78 399					
Laenukohustused kokku	78 399	78 399					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Võlad tarnijatele	314	314
Muud võlad	15 078	0
Muud lühiajalised võlad	15 078	0
Kokku võlad ja ettemaksed	15 392	314

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Osakapital	395 000	395 000
Osade arv (tk)	1	1

Kogu osakapital on asutamisel sisse makstud rahas.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	32 400	98 868
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	32 400	98 868
Kokku müügitulu	32 400	98 868
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Ehituse projektijuhtimise teenused	0	89 517
Muud teenused ja kaubad	8 400	9 351
Kinnisvara vahendusteenused	24 000	0
Kokku müügitulu	32 400	98 868

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Energia	0	15 186
Kütus	0	15 186
Lähetuskulud	22 357	10 035
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	7 729
Muud transpordiga seotud kulud	0	30 424
Muud teenused	3 103	63 457
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 460	126 831

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

Majandusaasta jooksul ei ole IA Properties OÜ-l olnud palgatöötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2010		30.06.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	57 399	0	78 399
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0

	01.07.2009 - 30.06.2010		01.07.2008 - 30.06.2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0	0	9 351
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 400	329 982	30 339

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing IA Properties (registrikood: 11283580) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	02.08.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	184 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 591
Kokku	186 448
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	80
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	186 368
Kokku	186 448

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	24000	74.07%	Jah
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	8400	25.93%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ingvar Allekand	37608032721	Tallinn, Harju maakond, Eesti	395000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5233423
E-posti aadress	ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee