

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing IVA Ehitus

registrikood: 10138656

tänava/talu nimi, Vana-Rannamõisa tee 32
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13516

telefon: +372 56488501

e-posti aadress: rita@maiwest.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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	11
Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11
Lisa 14 Intressitulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2022 aastal ettevõtte sai kinnisvara- ja veokirenditulu ja finantstulu - intressid laenudelt. 2016 soetati kinnisvaraobjekt, rendile andmise eesmärgiga ning 2022 aastal soetati veoki alla 3,5t rendi eesmärgil. Alates 2017 aastast oli sõlmitud kolm eluruumi üürilepingut, kehtiv üürileping on tähtajaline, kuni 30.06.2023. Töölepinguga töötajaid ei olnud, juhatuse tööd ei tasustatud. 2023 aastal jätkatakse eluruumide ja veoki rentimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 496	31 547	2
Nõuded ja ettemaksed	5 924	4 737	3,4,16
Kokku käibevarad	27 420	36 284	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 421	1 384	5,14
Nõuded ja ettemaksed	13 447	20 899	16
Kinnisvarainvesteeringud	172 000	172 000	6
Materiaalsed põhivarad	27 067	0	7
Kokku põhivarad	213 935	194 283	
Kokku varad	241 355	230 567	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	65 216	64 523	8
Kokku lühiajalised kohustised	65 216	64 523	
Kokku kohustised	65 216	64 523	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 232	161 739	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 095	1 493	
Kokku omakapital	176 139	166 044	
Kokku kohustised ja omakapital	241 355	230 567	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	15 090	6 576	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 879	-4 441	11
Brutokasum (-kahjum)	10 211	2 135	
Üldhalduskulud	-499	-799	12
Muud äritulud	78	0	
Ärikasum (kahjum)	9 790	1 336	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	38	-3	14
Intressitulud	267	160	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 095	1 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 095	1 493	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IVA Ehituse 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-s.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara ja võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimisgevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Arvestatud pikaajaline investeering sidusettevõttesse, Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtipaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Olulise mõju olemasoluks eeldatakse 20-50% hääleõiguslikest osadest.

Vastavalt RS § 29 (1)p3 erandist ettevõtte ei pea koostama konsolideeritud aruandeid, seoses sellega investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osaluse muutustes investeeringu omakapitalis. Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini, ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Osalust omandanud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real "Sidusettevõtte osad". Kajastades soetusmaksumuses- tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeeringuobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akkumuleeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastamiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete real kajastatakse finantsvarad, ehk loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevate rahavoogudele. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara objekt (maa või hoone, või osa hoonest) mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu eesmärgiks ja mida ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edaspidi kinnisvarainvesteering kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Sellisel meetodil amortisatsiooni ei arvestata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida ettevõtte kasutab toodete tootmisel või teenuste osutamisel, või halduse eesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Soetusmaksumus on vara omandamise või ehitamise ajal vara eest makstud raha või üleantud mitterahaline tasu õiglane väärtus.

Amortisatsioon on vara amortiseeritava osa kandmine kulusse vara kasuliku eluea jooksul. Kasulik iga on periood, mille jooksul vara ettevõtte poolt tõenäoliselt kasutatakse. Akumuleeritud kulum on põhivara juba kuluna kajastatud amortiseeritav osa.

Bilansiline maksumus on netosumma, milles vara on bilansis kajastatud. Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vara või arveldada kohustust sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
II grupp	60 kuud

Finantskohustised

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse ärituluna, peale kinnisvarainvestee-ringi müügiga seotud kulude mahaarvamist. Tulu finantstehingutest kajastatakse finantstuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina välja kuulutatud summalt, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaks dividendidelt kajastatakse kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
arvelduskonto	5 964	16 015
sularaha kassas	15 532	15 532
Kokku raha	21 496	31 547

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 183	2 183		
Ostjatelt laekumata arved	2 183	2 183		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6		
Laenunõuded	17 182	3 735	13 447	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 371	5 924	13 447	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 033	1 033		
Ostjatelt laekumata arved	1 033	1 033		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6		
Laenunõuded	24 597	3 698	18 770	2 129
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 636	4 737	18 770	2 129

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	6

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10075849	EFOR BALTIC OÜ	Eesti		25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
EFOR BALTIC OÜ	1 384	37	1 421
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 384	37	1 421

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	172 000
31.12.2021	172 000
31.12.2022	172 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 090	6 576
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 242	-4 255

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
Ostud ja parendused	28 000	28 000
Muud ostud ja parendused	28 000	28 000
Amortisatsioonikulu	-933	-933
31.12.2022		
Soetusmaksumus	28 000	28 000
Akumuleeritud kulum	-933	-933
Jääkmaksumus	27 067	27 067

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	983	983
Muud võlad	63 483	63 483
Dividendivõlad	63 483	63 483
Saadud ettemaksed	750	750
Muud saadud ettemaksed	750	750
Kokku võlad ja ettemaksed	65 216	65 216
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	290	290
Muud võlad	63 483	63 483
Dividendivõlad	63 483	63 483
Saadud ettemaksed	750	750
Muud saadud ettemaksed	750	750
Kokku võlad ja ettemaksed	64 523	64 523

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 090	6 576
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 090	6 576
Kokku müügitulu	15 090	6 576
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üür	14 090	6 576
kasutusrent	1 000	0
Kokku müügitulu	15 090	6 576

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021
Energia	2 535	1 015
Elektrienergia	537	387
Soojusenergia	1 998	628
Veevarustusteenused	157	104
Mitmesugused bürookulud	2 187	3 135
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	187
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 879	4 441

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-499	-799
Kokku üldhalduskulud	-499	-799

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	38	-3
Efor Baltic OÜ	38	-3
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	38	-3

Lisa 14 Intressitulud (eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	267	160
Kokku intressitulud	267	160

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 597	3 698	20 899	4
Kokku antud laenud	24 597	3 698	20 899	4
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 899	3 717	17 182	4
Kokku antud laenud	20 899	3 717	17 182	4

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	0
Kokku müüdud	1 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2023

Osaühing IVA Ehitus (registrikood: 10138656) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGARITA AMBROZEVITŠ	Juhatuse liige	30.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 095
Kokku	173 327
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	173 327
Kokku	173 327

Ettepanek 2022 aasta kasumit mitte jaotada

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 095
Kokku	173 327
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	173 327
Kokku	173 327

Otsus kasumit mitte jaotada

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10794	71.53%	Jah
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	3296	21.84%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	1000	6.63%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margarita Ambrozevitš	45808130213	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56488501
E-posti aadress	rita@maiwest.ee