

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 11 Üldhalduskulud	10
Lisa 12 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11
Lisa 13 Intressitulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2021 aastal ettevõtte sai renditulu ja finantstulu - intressid laenudelt. 2016 soetati kinnisvaraobjekt, rendile andmise eesmärgiga.

Alates 2017 aastast oli sõlmitud kolm eluruumi üürilepingut, kehtiv üürileping on tähtajaline, kuni 30.06.2023.

Töölepinguga töötajaid ei olnud, juhatuse tööd ei tasustatud.

2022 aastal jätkatakse eluruumide rentimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 547	26 467	2
Nõuded ja ettemaksed	4 737	4 347	3,4
Kokku käibevarad	36 284	30 814	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 384	1 387	5,13
Nõuded ja ettemaksed	20 899	24 597	3
Kinnisvarainvesteeringud	172 000	172 000	6
Kokku põhivarad	194 283	197 984	
Kokku varad	230 567	228 798	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	64 523	64 247	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	64 523	64 247	
Kokku kohustised	64 523	64 247	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 739	154 944	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 493	6 795	
Kokku omakapital	166 044	164 551	
Kokku kohustised ja omakapital	230 567	228 798	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	6 576	8 456	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 441	-1 814	10
Brutokasum (-kahjum)	2 135	6 642	
Üldhalduskulud	-799	-23	11,12
Ärikasum (kahjum)	1 336	6 619	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3	-3	13
Intressitulud	160	179	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 493	6 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 493	6 795	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IVA Ehituse 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 osapoolele 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.

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 õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse ärituluna, peale kinnisvarainvestee-ringu 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)

	31.12.2021	31.12.2020
arvelduskonto	16 015	12 874
sularaha kassas	15 532	13 593
Kokku raha	31 547	26 467

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	661	661		
Ostjatelt laekumata arved	661	661		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6		
Laenunõuded	28 277	3 680	18 677	5 920
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 944	4 347	18 677	5 920

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	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: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10075849	Osaühing Efor Baltic	Eesti	majandustegevus puudub	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Osaühing Efor Baltic	1 387	-3	1 384
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 387	-3	1 384

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	172 000
31.12.2020	172 000
31.12.2021	172 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 576	8 396
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 255	-1 196

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	164	164
Muud võlad	63 483	63 483
Dividendivõlad	63 483	63 483
Saadud ettemaksed	600	600
Muud saadud ettemaksed	600	600
Kokku võlad ja ettemaksed	64 247	64 247

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 576	8 456
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 576	8 456
Kokku müügitulu	6 576	8 456
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üür	6 576	8 456
Kokku müügitulu	6 576	8 456

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Energia	1 015	1 090
Elektrienergia	387	563
Soojusenergia	628	527
Veevarustusteenused	104	99
Mitmesugused bürookulud	3 135	438
Riiklikud ja kohalikud maksud	187	187
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 441	1 814

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-799	-23
Kokku üldhalduskulud	-799	-23

Lisa 12 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-3	-3
Efor Baltic OÜ	-3	-3
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3	-3

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	160	179
Kokku intressitulud	160	179

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 277	3 680	24 597	4
Kokku antud laenud	28 277	3 680	24 597	4
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2022

Osaühing IVA Ehitus (registrikood: 10138656) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGARITA AMBROZEVITŠ	Juhatuse liige	20.04.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 739
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 493
Kokku	163 232
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	163 232
Kokku	163 232

Ettepanek jätta kasum jaotamata

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 739
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 493
Kokku	163 232
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	163 232
Kokku	163 232

Otsus jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6576	100.00%	Jah

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