

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11
Lisa 14 Intressitulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2018 aastal ettevõtte sai renditulu ja finantstulu - intressid laenudelt. 2016 soetati kinnisvaraobjekt, rendile andmise eesmärgiga.

2017 aastal oli sõlmitud eluruumi üürileping ajavahemikus 26.1-20.12.17. Järgmine eluruumi üürileping sõlmiti 23.12.2017 tähtajatult.

Töölepinguga töötajaid ei olnud. Juhatuse tööd ei tasustatud.

2019 aastal jätkatakse eluruumide rentimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 208	13 203	2
Nõuded ja ettemaksed	4 536	3 625	3
Kokku käibevarad	26 744	16 828	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 393	1 395	5
Nõuded ja ettemaksed	31 938	35 582	3
Kinnisvarainvesteeringud	172 000	172 000	6
Kokku põhivarad	205 331	208 977	
Kokku varad	232 075	225 805	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	65 171	64 833	7
Kokku lühiajalised kohustised	65 171	64 833	
Kokku kohustised	65 171	64 833	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 160	157 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 932	568	
Kokku omakapital	166 904	160 972	
Kokku kohustised ja omakapital	232 075	225 805	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	8 515	7 277	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 863	-6 254	10
Brutokasum (-kahjum)	6 652	1 023	
Üldhalduskulud	-932	-1 177	11
Äri kasum (kahjum)	5 720	-154	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3	-3	13
Intressitulud	215	725	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 932	568	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 932	568	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IVA Ehituse 2018. 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.

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 väljakuulutatud summalt, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaks dividendidelt kajastatakse kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
arvelduskonto	16 359	11 279
sularaha kassas	5 849	1 924
Kokku raha	22 208	13 203

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	889	889		
Ostjatelt laekumata arved	889	889		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4		
Muud nõuded	35 581	3 643	18 491	13 447
Laenunõuded	35 581	3 643	18 491	13 447
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 474	4 536	18 491	13 447

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	39 207	3 625	18 399	17 183
Laenunõuded	39 207	3 625	18 399	17 183
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 207	3 625	18 399	17 183

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		250
Sotsiaalmaks		421
Kohustuslik kogumispension		25
Ettemaksukonto jääk	4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	696

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10075849	Efor Baltic OÜ	Eesti		25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
10075849	1 398	-3	1 395
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 398	-3	1 395

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	172 000
31.12.2017	172 000
31.12.2018	172 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 515	7 277
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 676	-1 960

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	988	988
Muud võlad	63 483	63 483
Dividendivõlad	63 483	63 483
Saadud ettemaksed	700	700
Muud saadud ettemaksed	700	700
Kokku võlad ja ettemaksed	65 171	65 171
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	696	696
Muud võlad	63 483	63 483
Dividendivõlad	63 483	63 483
Saadud ettemaksed	654	654
Muud saadud ettemaksed	654	654
Kokku võlad ja ettemaksed	64 833	64 833

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 515	7 277
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 515	7 277
Kokku müügitulu	8 515	7 277
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üür	8 515	7 277
Kokku müügitulu	8 515	7 277

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Energia	1 366	1 571
Elektrienergia	565	435
Soojusenergia	801	1 136
Veevarustusteenused	129	128
Mitmesugused bürookulud	181	2 673
Riiklikud ja kohalikud maksud	187	186
Tööjõukulud	0	1 696
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 863	6 254

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-932	-1 177
Kokku üldhalduskulud	-932	-1 177

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	1 276
Sotsiaalmaksud	0	421
Kokku tööjõukulud	0	1 697
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-3	-3
Efor Baltic OÜ	-3	-3
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3	-3

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	215	725
Kokku intressitulud	215	725

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Aivar Ambrozevitš	35 582	39 207

2018	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Aivar Ambrozevitš	-3 625

2017	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Aivar Ambrozevičs	-3 607

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2019

Osaühing IVA Ehitus (registrikood: 10138656) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGARITA AMBROZEVITŠ	Juhatuse liige	27.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 932
Kokku	164 092
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	164 092
Kokku	164 092

Ettepanek 2018 aasta kasumit mitte jaotada.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 932
Kokku	164 092
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	164 092
Kokku	164 092

Ainuomaniku otsus 2018 aasta kasum jääb jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8515	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