

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 11 Üldhalduskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	10
Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	10
Lisa 14 Intressitulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2017 aastal ettevõtte sai 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 töö tasustati summas 1276 eur.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 203	2 669	2
Nõuded ja ettemaksed	3 625	18 613	3,4
Kokku käibevarad	16 828	21 282	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 395	1 398	5
Nõuded ja ettemaksed	35 582	39 207	3
Kinnisvarainvesteeringud	172 000	172 000	6
Kokku põhivarad	208 977	212 605	
Kokku varad	225 805	233 887	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	64 833	73 483	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	64 833	73 483	
Kokku kohustised	64 833	73 483	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 592	159 248	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568	-1 656	
Kokku omakapital	160 972	160 404	
Kokku kohustised ja omakapital	225 805	233 887	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	7 277	0	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 254	0	10
Brutokasum (-kahjum)	1 023	0	
Üldhalduskulud	-1 177	-2 304	11
Ärikasum (kahjum)	-154	-2 304	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3	-3	13
Intressitulud	725	651	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	568	-1 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568	-1 656	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ IVA Ehituse 2017. 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 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 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)

	31.12.2017	31.12.2016
arvelduskonto	11 279	1 885
sularaha kassas	1 924	784
Kokku raha	13 203	2 669

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	57 820	18 613	18 307	20 900
Laenunõuded	57 820	18 613	18 307	20 900
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 820	18 613	18 307	20 900

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017
	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	250
Sotsiaalmaks	421
Kohustuslik kogumispension	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	696

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10075849	EFOR BALTIC OÜ	Eesti		25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
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	
Ostud ja parendused	172 000
31.12.2016	172 000
31.12.2017	172 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 277	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 960	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud võlad	73 483	73 483
Dividendivõlad	63 483	63 483
Muud viitvõlad	10 000	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	73 483	73 483

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

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

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017
Energia	1 571
Elektrienergia	435
Soojusenergia	1 136
Veevarustusteenused	128
Mitmesugused bürookulud	2 673
Riiklikud ja kohalikud maksud	186
Tööjõukulud	1 696
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 254

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-1 177	-2 304
Kokku üldhalduskulud	-1 177	-2 304

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 276	0
Sotsiaalmaksud	421	0
Kokku tööjõukulud	1 697	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-3	-3
Efor Baltic OÜ	-3	-3
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3	-3

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	725	651
Kokku intressitulud	725	651

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Aivar Ambrozevitš	39 207	42 813	10 000
Orcinus Group OÜ		5 000	

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

2016	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	
Aivar Ambrozevitš	-56 360

Ostud ja müügid

	2016
	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	172 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2018

Osaühing IVA Ehitus (registrikood: 10138656) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGARITA AMBROZEVITŠ	Juhatuse liige	21.03.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568
Kokku	158 160
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 160
Kokku	158 160

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568
Kokku	158 160
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 160
Kokku	158 160

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7277	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