

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Investment Agency Property Advisor OÜ

registrikood: 11033557

tänavanimi: Liivalaia tn

maja number: 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 681 1310, +372 503 1805

faks: +372 681 1319

e-posti aadress: mart.lee@agency.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Investment Agency Property Advisor OÜ on asutatud 30.04.2004. Alates 2013. aasta lõpust on Investment Agency Property Advisor OÜ põhitegevuseks kinnisvaraarenduse nõustamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on aktiivselt tegelenud nelja projektiga. Enamus neist on planeeringu menetlemise etapis ja nende lõpule viimine pole vaid arendaja võimuses.

Ettevõtte juhtkond on ka uute kinnisvara projektide otsingul.

Investment Agency Property Advisor OÜ osanikuks on Brando Invest OÜ (100 %) .

Aruandeaastal saadi müügitulu 106 280 eurot (2021.a. 22 800 eurot).

2022.a. oli ettevõttes palgal üks töötaja, kelle palgakulu oli 10 390 eurot. Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele aruandeaastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud :

Finantssuhtarv	Valem	2022	2021
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad (kordades)	0,77	5,62
Likviidsuskordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	1,29	0,18

Mart Lee

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 954	87	
Nõuded ja ettemaksed	96 698	11 237	2
Kokku käibevarad	99 652	11 324	
Kokku varad	99 652	11 324	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	46 182	46 182	5
Võlad ja ettemaksed	30 840	17 453	6
Kokku lühiajalised kohustised	77 022	63 635	
Kokku kohustised	77 022	63 635	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 556	5 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-58 123	-47 150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 941	-10 973	
Kokku omakapital	22 630	-52 311	
Kokku kohustised ja omakapital	99 652	11 324	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	106 280	22 800	8
Muud äritulud	0	2 259	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 645	-23 048	9
Tööjõukulud	-10 390	-9 916	10
Muud ärikulud	-2 134	-2 159	
Ärikasum (kahjum)	76 111	-10 064	
Intressikulud	-1 170	-909	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 941	-10 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 941	-10 973	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Investment Agency Property Advisor OÜ 2022 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Investment Agency Property Advisor OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades. Raha ja selle ekvivalentid on bilansis hinnatud õiglase väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on bilansipäeval ümber hinnatud Eurodesse ametlikult kehtivate valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes perioodi kuluna saldeeritult vastavate tuludega.

Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eur. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mitte tagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena. Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiootel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirent

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.

Kasutusrent

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised kohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Alates 01.01.2019 regulaarselt väljamakstavatelt dividendidelt saab osaliselt kasutada 14/86 maksumäära. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele.

Investment Agency Property Advisor OÜ seotud osapoolteks on:

- a) omanikuettevõtted;
- b) omanikettevõtetele kuuluvad või nende kontrolli all olevad muud äriühingud
- c) tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d) punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	96 113	96 113
Ostjatelt laekumata arved	96 113	96 113
Ettemaksed	585	585
Tulevaste perioodide kulud	207	207
Muud makstud ettemaksed	378	378
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 698	96 698
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 724	10 724
Ostjatelt laekumata arved	10 724	10 724
Ettemaksed	513	513
Tulevaste perioodide kulud	220	220
Muud makstud ettemaksed	293	293
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 237	11 237

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 012	208
Üksikisiku tulumaks	246	370
Erisoodustuse tulumaks	69	65
Sotsiaalmaks	343	740
Kohustuslik kogumispension	26	38
Töötuskindlustusmaksed	31	46
Intress	3	1
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 630	3 721
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 360	5 189

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	27 837	27 837
Akumuleeritud kulum	-27 837	-27 837
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	27 837	27 837
Akumuleeritud kulum	-27 837	-27 837
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	27 837	27 837
Akumuleeritud kulum	-27 837	-27 837
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Äriühing	46 182	46 182			2,5%	EUR	31.12.2023	11
Lühiajalised laenud kokku	46 182	46 182						
Laenukohustised kokku	46 182	46 182						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Äriühing	46 182	46 182			2,5%	EUR	31.12.2022	11
Lühiajalised laenud kokku	46 182	46 182						
Laenukohustised kokku	46 182	46 182						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	399	399	
Võlad töövõtjatele	6 574	6 574	7
Võlad seotud osapooltele	1 261	1 261	11
Maksuvõlad	18 360	18 360	3
Muud võlad	4 246	4 246	
Intressivõlad	4 246	4 246	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 840	30 840	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 565	1 565	
Võlad töövõtjatele	7 018	7 018	7
Võlad seotud osapooltele	606	606	11
Maksuvõlad	5 189	5 189	3
Muud võlad	3 075	3 075	
Intressivõlad	3 075	3 075	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 453	17 453	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	4 940	5 422
Puhkusetasude kohustis	1 634	1 596
Kokku võlad töövõtjatele	6 574	7 018

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 280	22 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 280	22 800
Kokku müügitulu	106 280	22 800
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	106 280	22 800
Kokku müügitulu	106 280	22 800

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-2 168	-2 602
Energia	-2 317	-1 592
Kütus	-2 317	-1 592
Mitmesugused bürookulud	-2 250	-7 163
Side	-929	-950
Ostetud teenused (raamatp., juhtimisteenus, eksperthinnang)	-5 490	-3 622
Autokulud	-4 364	-7 015
Muud	-127	-104
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-17 645	-23 048

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-7 684	-7 417
Sotsiaalmaksud	-2 669	-2 499
Puhkusereserv	-37	0
Kokku tööjõukulud	-10 390	-9 916
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 230	9 840
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 230	9 840
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 182	46 182
Kokku laenukohustised	46 182	46 182
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	840	635

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 605	2 984
Kokku võlad ja ettemaksed	5 445	3 619

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 682	13 500	0	46 182	930
Kokku laenukohustised	32 682	13 500	0	46 182	930

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 182	0	0	46 182	1 170
Kokku laenukohustised	46 182	0	0	46 182	1 170

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 281	22 800
Kokku müüdud	106 281	22 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 684	7 417

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2023

Investment Agency Property Advisor OÜ (registrikood: 11033557) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	03.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-58 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 941
Kokku	16 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 818
Kokku	16 818

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-58 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 941
Kokku	16 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 818
Kokku	16 818

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	106280	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6811310
Faks	+372 6811319
Mobiiltelefon	+372 5031805
E-posti aadress	mart.lee@agency.ee