

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Investment Agency Property Advisor OÜ

registrikood: 11033557

tänavatänu nimi, Liivalaia tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6811310, +372 5031805

faks: +372 6811319

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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Investment Agency Property Advisor OÜ on asutatud 30.04.2004 aastal. 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 planeerib realiseerida aastal 2021 vähemalt ühe neist.

Ettevõtte juhtkond on ka uute kinnisvara projektide otsingul.

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

Aruandeaastal saadi müügitulu 23 050 eurot (2018.a. 86 973 eurot).

2019.a oli ettevõttes palgal keskmisel üks töötaja, kelle palgakulu oli 10262 eurot. Juhatuse koosneb ühest liikmest, kellele aruandeaastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud :

Finantssuhtarv	Valem	2 018	2 017
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad (kordades)	4,8	3,12
Likviidsuskordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	0,21	0,39

Mart Lee

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 962	804	
Nõuded ja ettemaksed	6 407	2 533	2
Kokku käibevarad	8 369	3 337	
Kokku varad	8 369	3 337	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 682	24 682	4
Võlad ja ettemaksed	10 631	4 580	5
Kokku lühiajalised kohustised	40 313	29 262	
Kokku kohustised	40 313	29 262	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 556	5 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 737	-87 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 019	55 488	
Kokku omakapital	-31 944	-25 925	
Kokku kohustised ja omakapital	8 369	3 337	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	23 050	86 973	6
Muud äritulud	912	14 239	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 485	-30 515	7
Tööjõukulud	-10 262	-11 113	8
Muud ärikulud	-1 565	-3 233	
Ärikasum (kahjum)	-5 350	56 351	
Intressikulud	-669	-863	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 019	55 488	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 019	55 488	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Investment Agency Property Advisor OÜ 2019. 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.

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 õiglases 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. Kuludesse 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 müügiototel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müüginii 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. 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 ettevõtete 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 964	4 964
Ostjatelt laekumata arved	4 964	4 964
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	22
Ettemaksed	1 421	1 421
Tulevaste perioodide kulud	373	373
Muud makstud ettemaksed	1 048	1 048
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 407	6 407
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 964	1 964
Ostjatelt laekumata arved	1 964	1 964
Ettemaksed	569	569
Muud makstud ettemaksed	569	569
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 533	2 533

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	55 675	55 675
Akumuleeritud kulum	-55 675	-55 675
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	27 837	27 837
Akumuleeritud kulum	-27 837	-27 837
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2019		
Soetusmaksumus	27 837	27 837
Akumuleeritud kulum	-27 837	-27 837
Jääkmaksumus	0	0

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed		12 500
Transpordivahendid		12 500
Kokku		12 500

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühing	29 682	29 682			2,5%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	29 682	29 682					
Laenukohustised kokku	29 682	29 682					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühing	24 682	24 682			2,5%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	24 682	24 682					
Laenukohustised kokku	24 682	24 682					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	367	367
Võlad töövõtjatele	4 179	4 179
Maksuvõlad	3 672	3 672
Muud võlad	2 413	2 413
Intressivõlad	1 388	1 388
Muud viitvõlad	1 025	1 025
Kokku võlad ja ettemaksed	10 631	10 631
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	632	632
Võlad töövõtjatele	1 715	1 715
Maksuvõlad	1 514	1 514
Muud võlad	719	719
Intressivõlad	719	719
Kokku võlad ja ettemaksed	4 580	4 580

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 050	86 973
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 050	86 973
Kokku müügitulu	23 050	86 973
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	23 050	86 973
Kokku müügitulu	23 050	86 973

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-2 651	-2 800
Energia	-2 419	-3 515
Kütus	-2 419	-3 515
Mitmesugused bürookulud	-2 879	-2 256
Lähetuskulud	0	-150
Konsultatsioon ja juriidilised kulud	-1 088	-260
Ostetud teenused (raamatp.-, juhtimisteenus, eksperthinnang)	-3 000	-5 687
Autokulud	-4 775	-13 721
Muud	-673	-2 126
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-17 485	-30 515

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-7 670	-8 305
Sotsiaalmaksud	-2 592	-2 807
Kokku tööjõukulud	-10 262	-11 112
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Brando Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		30 957		25 288
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 080	1 025	1 080	

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtte	5 000	2,5%	EUR	31.12.2019

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtte	24 800	12 618	2,5%	EUR	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 050	76 102

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	7 669	7 669

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.12.2020

Investment Agency Property Advisor OÜ (registrikood: 11033557) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	11.12.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 019
Kokku	-37 756
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-37 756
Kokku	-37 756

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 019
Kokku	-37 756
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-37 756
Kokku	-37 756

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	23050	100.00%	Jah

Sidevahendid

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