

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Investment Agency Property Advisor OÜ

registrikood: 11033557

tänava/talu 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	14

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.

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

Aruandeaastal saadi müügitulu 86 973 eurot (2017.a. 12 642 eurot).

2018.a oli ettevõttes palgal keskmisel üks töötaja, kelle palgakulu oli 11 112 eurot. Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele aruandeaastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud :

Finantssuhtarv	Valem	2 018	2 017
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad (kordades)	8,77	3,12
Likviidsuskordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	0,11	0,39

Mart Lee

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	804	7 387	
Nõuded ja ettemaksed	2 533	22 599	2
Kokku käibevarad	3 337	29 986	
Kokku varad	3 337	29 986	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 682	61 880	4
Võlad ja ettemaksed	4 580	13 363	5
Kokku lühiajalised kohustised	29 262	75 243	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	16 156	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	16 156	
Kokku kohustised	29 262	91 399	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 556	5 556	
Registreerimata osakapital	0	2 000	
Ülekurss	0	18 000	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-87 225	-18 191	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 488	-69 034	
Kokku omakapital	-25 925	-61 413	
Kokku kohustised ja omakapital	3 337	29 986	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	86 973	12 642	6
Muud äritulud	14 239	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 515	-39 628	7
Tööjõukulud	-11 113	-20 620	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-15 843	3
Muud ärikulud	-3 233	-4 203	
Ärikasum (kahjum)	56 351	-67 652	
Intressitulud	0	62	
Intressikulud	-863	-1 294	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-150	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 488	-69 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 488	-69 034	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Investment Agency Property Advisor OÜ 2018. 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 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)

	31.12.2018	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 484	1 484
Ostjatelt laekumata arved	1 484	1 484
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 000	20 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	518	518
Ettemaksed	597	597
Tulevaste perioodide kulud	597	597
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 599	22 599

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	55 675	55 675
Akumuleeritud kulum	-39 832	-39 832
Jääkmaksumus	15 843	15 843
Amortisatsioonikulu	-15 843	-15 843
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed	12 500	
Transpordivahendid	12 500	
Kokku	12 500	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühing	14 980	14 980			2,5%	EUR	31.12.2018
Äriühingud	37 000	37 000			2,5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	51 980	51 980					
Kapitalirendikohustised kokku	26 056	9 900	16 156				
Laenukohustised kokku	78 036	61 880	16 156				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 075	5 075
Võlad töövõtjatele	2 409	2 409
Maksuvõlad	4 417	4 417
Muud võlad	1 462	1 462
Intressivõlad	712	712
Muud viitvõlad	750	750
Kokku võlad ja ettemaksed	13 363	13 363

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	86 973	12 642
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 973	12 642
Kokku müügitulu	86 973	12 642
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	86 973	12 642
Kokku müügitulu	86 973	12 642

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-2 800	-6 119
Energia	-3 515	-4 663
Kütus	-3 515	-4 663
Mitmesugused bürookulud	-2 256	-6 015
Lähetuskulud	-150	-850
Konsultatsioon ja juriidilised kulud	-260	-55
Ostetud teenused (raamatp.-, juhtimisteenus, eksperthinnang)	-5 687	-13 450
Autokulud	-13 721	-7 165
Muud	-2 126	-1 311
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 515	-39 628

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-8 305	-15 604
Sotsiaalmaksud	-2 807	-5 017
Kokku tööjõukulud	-11 112	-20 621
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		25 288	20 000	4 896
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 080		600	52 796
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				750

Laenud

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

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtte	0	12 021	0	2,5%	EUR	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Juhatusel liikmele kuuluv ettevõtte			11 500	2,5%	EUR	31.12.2018
Juhtkonnale kuuluvad ettevõtted			26 480	2,5%	EUR	31.12.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2018	2017
	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	76 102	12 110

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 669	7 316

Aruandeaastal muutis Investment Agency Property Advisor OÜ emaettevõtja.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.12.2020

Investment Agency Property Advisor OÜ (registrikood: 11033557) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	10.12.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-87 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 488
Kokku	-31 737
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-31 737
Kokku	-31 737

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-87 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 488
Kokku	-31 737
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-31 737
Kokku	-31 737

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	86973	100.00%	Jah

Sidevahendid

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