

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: IAPA Vara Osaühing

registrikood: 14005900

tänavanimi: Liivalaia tn

maja number: 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 5031805

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	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

IAPA Vara OÜ on registrisse kantud 02.03.2017. IAPA Vara OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara ost ja müük. Aruandeaastal oli IAPA Vara OÜ müügitulu 0 eurot. Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest, kellele ei ole tasusid makstud.

2019.a. kehtestati detailplaneering ning hakati teostama maakorralduslike töid.

Finantssuhtarvud	Valem	2020	2019
Võlakordaja	Koguvõlgnevus/varad	0.6	0.55
Likviidsuskordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	0.01	0.02

Mart Lee
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	906	4 032	
Nõuded ja ettemaksed	3 304	4 104	2
Kokku käibevarad	4 210	8 136	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	780 000	780 000	3
Kokku põhivarad	780 000	780 000	
Kokku varad	784 210	788 136	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	416 761	397 361	5
Võlad ja ettemaksed	54 697	42 117	6
Kokku lühiajalised kohustised	471 458	439 478	
Kokku kohustised	471 458	439 478	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	348 658	-105 677	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 406	454 335	
Kokku omakapital	312 752	348 658	
Kokku kohustised ja omakapital	784 210	788 136	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Muud äritulud	0	486 610	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 358	-21 165	7
Muud ärikulud	-675	0	
Ärikasum (kahjum)	-26 033	465 445	
Intressikulud	-12 373	-11 110	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 406	454 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 406	454 335	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IAPA Vara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

IAPA Vara OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastast alates, kinnisvarainvesteeringuid mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Kinnisvarainvesteeringu edasiseil kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. IAPA Vara 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 304	3 304
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 304	3 304
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 104	4 104
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 104	4 104

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	291 090	291 090
Jääkmaksumus	291 090	291 090
Ümberliigitamised	-291 090	-291 090
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	486 610
Ümberliigitamised	293 390
31.12.2019	780 000
31.12.2020	780 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27	27

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 300	2 300
Jääkmaksumus	2 300	2 300
Ümberliigitamised	-2 300	-2 300
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-2 300	-2 300
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikettevõtted	323 172	323 172			2,5%	EUR	31.12.2021
Omanikettevõtted	93 589	93 589			5%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	416 761	416 761					
Laenukohustised kokku	416 761	416 761					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikettevõtted	323 172	323 172			2,5%	EUR	31.12.2020
Omanikettevõtted	74 189	74 189			5 %	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	397 361	397 361					
Laenukohustised kokku	397 361	397 361					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 479	4 479
Muud võlad	50 218	50 218
Intressivõlad	50 218	50 218
Kokku võlad ja ettemaksed	54 697	54 697
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 272	4 272
Muud võlad	37 845	37 845
Intressivõlad	37 845	37 845
Kokku võlad ja ettemaksed	42 117	42 117

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	-27	0
Ostetud teenused (raamatupidamine, juriidilised jm)	-25 331	-21 165
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-25 358	-21 165

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	466 979	435 206

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanikettevõtted	19 400	5%	EUR	31.12.2021

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanikettevõtted	18 400	5%	EUR	31.12.2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

IAPA Vara Osaühing (registrikood: 14005900) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	28.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	348 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 406
Kokku	310 252
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	310 252
Kokku	310 252

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	348 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 406
Kokku	310 252
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	310 252
Kokku	310 252

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Edmolift	10781470	Tallinn, Harju maakond, Eesti	833 EUR (Lihtomand)
Irondog Holding OÜ	12008538	Tallinn, Harju maakond, Eesti	833 EUR (Lihtomand)
osaühing Brando Invest	10489769	Tallinn, Harju maakond, Eesti	833 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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