

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: IAPA Vara Osaühing

registrikood: 14005900

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 13
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
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 eur.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest, kellele ei ole tasusid makstud.

2018.a. tegeles ja 2019.a. plaanib ettevõtte tegeleda ettevõtte omandisoleva kinnistu arendamisega läbi detailplaneeringu kehtestamise. Ettevõtte omakapital on 2018. aasta lõpu seisuga alla lubatud piirmära. Ettevõtte juhatus tegi 2019. aastal otsuse kajastada kinnisvarainvesteeringud vastavalt turuväärtusele ning seoses eeltooduga hakkab ettevõtte omakapital vastama Äriseadistiku tingimustele.

Peamised finantssuhtarvud:

Finantssuhtarvud	Valem	2018	2017
Võlakordaja	Koguvõlgnevus/varad	1,34	1,09
Likviidsuskordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	0,04	0,002

Mart Lee
Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 080	610	
Nõuded ja ettemaksed	386	370	2
Kokku käibevarad	16 466	980	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	291 090	350 859	3
Materiaalsed põhivarad	2 300	1 550	4
Kokku põhivarad	293 390	352 409	
Kokku varad	309 856	353 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	378 960	371 172	5
Võlad ja ettemaksed	36 573	15 213	6
Kokku lühiajalised kohustised	415 533	386 385	
Kokku kohustised	415 533	386 385	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 997	-8 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 680	-24 599	
Kokku omakapital	-105 677	-32 996	
Kokku kohustised ja omakapital	309 856	353 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-51 248	-15 250	7
Muud ärikulud	-9 768	0	3
Ärikasum (kahjum)	-61 016	-15 250	
Intressikulud	-11 664	-9 349	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-72 680	-24 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 680	-24 599	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IAPA Vara OÜ 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.

IAPA Vara OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on Euro.

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 ja 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 edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	386	386
Kokku nõuded ja ettemaksed	386	386
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	370	370
Kokku nõuded ja ettemaksed	370	370

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	350 859	350 859
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	350 859	350 859
31.12.2017		
Soetusmaksumus	350 859	350 859
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	350 859	350 859
Müügid	-59 769	-59 769
31.12.2018		
Soetusmaksumus	291 090	291 090
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	291 090	291 090

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	50 000	

Ettevõttele kuuluvad kinnistud Lubja külas, Viimsi vallas.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 000	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	1 000	1 000	1 000
Ostud ja parendused	550	550	550
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 550	1 550	1 550
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	1 550	1 550	1 550
Ostud ja parendused	750	750	750
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 300	2 300	2 300
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	2 300	2 300	2 300

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	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	31.12.2019
Omanikettevõtted	55 788	55 788			5%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	378 960	378 960					
Laenukohustised kokku	378 960	378 960					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikettevõtted	371 172	371 172			2,5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	371 172	371 172					
Laenukohustised kokku	371 172	371 172					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	9 838	9 838
Muud võlad	26 735	26 735
Intressivõlad	26 735	26 735
Kokku võlad ja ettemaksed	36 573	36 573

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	143	143
Muud võlad	15 070	15 070
Intressivõlad	15 070	15 070
Kokku võlad ja ettemaksed	15 213	15 213

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Ostetud teenused (raamatupidamine, juriidilised jm)	-51 248	-15 250
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 248	-15 250

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	405 695	386 242

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Omanikettevõtted		48 000	2,5%	EUR	31.12.2019
Omanikettevõtted	55 788		5%	EUR	31.12.2019

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Omanikettevõtted	12 000	9 000	2,5%	EUR	31.12.2018
Omanikettevõtted					

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.09.2020

IAPA Vara Osaühing (registrikood: 14005900) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	17.09.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 680
Kokku	-105 677
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-105 677
Kokku	-105 677

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Brando Invest	10489769	Eesti	833 EUR (Lihtomand)
Osaühing Edmolift	10781470	Eesti	833 EUR (Lihtomand)
Tanillos Consult OÜ	12008538	Eesti	833 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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