

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ IP Assets

registrikood: 14457097

tänava/talu nimi, Sadama tee 12

maja ja korteri number:

küla: Rohuneeme küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74012

e-posti aadress: ivo.volkov@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on erinevad investeeringud kinnisvarasse ja teistesse rahavoogu tootvatesse vahenditesse ning instrumentidesse.

2022 aastal jätkas ettevõtte tagasihoidlikul kursil. Olulisi tehinguid ei tehtud ja olemasolevaid varasid ei müüdnud.

Aruandeperioodil ettevõttel palgalisi töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele töötasu ei makstud. Akumuleerunud kasumit ei jaotata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 822	30 034	
Finantsinvesteeringud	127 000	0	2
Nõuded ja ettemaksed	10 933	4 905	3
Kokku käibevarad	145 755	34 939	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	833	833	4
Finantsinvesteeringud	228 000	355 000	5
Nõuded ja ettemaksed	257 000	117 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	126 500	134 750	6
Kokku põhivarad	612 333	607 583	
Kokku varad	758 088	642 522	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 165	1 292	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 165	1 292	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	618 000	549 000	7
Võlad ja ettemaksed	301	1 466	8
Kokku pikaajalised kohustised	618 301	550 466	
Kokku kohustised	619 466	551 758	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 264	43 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 858	44 571	
Kokku omakapital	138 622	90 764	
Kokku kohustised ja omakapital	758 088	642 522	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	12 000	12 000	9
Mitmesugused tegevuskulud	-553	-266	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 250	-8 250	
Ärikasum (kahjum)	3 197	3 484	
Muud finantstulud ja -kulud	44 661	41 087	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 858	44 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 858	44 571	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IP Assets OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Ettevõtte juhtkond on koostanud lühendatud raamatupidamise aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse kasumiaruandes korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid hoida lunastustähtajani.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse (kapitaliosaluse /soetusmaksumuse / õiglase väärtuse) meetodil. Investeering tütarettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud (välja arvatud ühisekontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus). Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse (kapitaliosaluse /soetusmaksumuse / õiglase väärtuse) meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud (välja arvatud ühisekontrolli all olevate ettevõtete vahe toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovarabilansiline väärtus).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 10-20 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik võtab kapitaliredi arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud IP Assets OÜ-ga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2020	158 000	158 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-158 000	-158 000
31.12.2021	0	0
Muud	127 000	127 000
31.12.2022	127 000	127 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	257 000	0	200 000	57 000
Muud nõuded	10 933	10 933	0	0
Intressinõuded	10 933	10 933	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 933	10 933	200 000	57 000

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	117 000	0	60 000	57 000
Muud nõuded	4 905	4 905	0	0
Intressinõuded	4 905	4 905	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 905	4 905	60 000	57 000

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16192510	VPT Nordic OÜ		Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
VPT Nordic OÜ	833	833
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	833	833

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2020	127 000	127 000
Soetamine	228 000	228 000
31.12.2021	355 000	355 000
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2021	355 000	355 000
Muud	-127 000	-127 000
31.12.2022	228 000	228 000

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	151 938	151 938
Akumuleeritud kulum	-8 938	-8 938
Jääkmaksumus	143 000	143 000
Amortisatsioonikulu	-8 250	-8 250
31.12.2021		
Soetusmaksumus	143 000	143 000
Akumuleeritud kulum	-8 250	-8 250
Jääkmaksumus	134 750	134 750
Amortisatsioonikulu	-8 250	-8 250
31.12.2022		
Soetusmaksumus	134 750	134 750
Akumuleeritud kulum	-8 250	-8 250
Jääkmaksumus	126 500	126 500

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 000	12 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18	18

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
pikaajalised laenud	618 000	0	618 000	0	0%	EUR	31.12.2026	12
Pikaajalised laenud kokku	618 000		618 000					
Laenukohustised kokku	618 000		618 000					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
pikaajalised laenud	549 000	0	549 000	0	0%	EUR	31.12.2026	12
Pikaajalised laenud kokku	549 000	0	549 000	0				
Laenukohustised kokku	549 000	0	549 000	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	1 466	1 165	301
Kokku võlad ja ettemaksed	1 466	1 165	301
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	2 758	1 292	1 466
Kokku võlad ja ettemaksed	2 758	1 292	1 466

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 000	12 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 000	12 000
Kokku müügitulu	12 000	12 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	12 000	12 000
Kokku müügitulu	12 000	12 000

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulud	43 369	37 236
Muud finantstulud võlakirjadest	1 292	3 851
Kokku muud finantstulud ja -kulud	44 661	41 087

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	406 000	193 000	50 000	549 000	0	7
Kokku antud laenud	406 000	193 000	50 000	549 000	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	549 000	69 000	618 000	0	7
Kokku antud laenud	549 000	69 000	618 000	0	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

OÜ IP Assets (registrikood: 14457097) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO VOLKOV	Juhatuse liige	16.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 858
Kokku	136 122
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	136 122
Kokku	136 122

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Volkov	37605134216	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ivo.volkov@gmail.com