

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

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.

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

Seoses ülemaailmse COVID-19 pandeemiaga kuulutus Eesti Vabariigi Valitsus 12.03.2020 välja eriolukorra. Viiruse levik, kehtestatud liikumis- ja tegevuspiirangud on majandusele avaldanud negatiivset mõju. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Finantssuhtarvud	Valem	2019	2018
Võlakordaja	Koguvõlgnevus/varad	0.55	1.34
Likviidsuskordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	0.02	0.04

Mart Lee
Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 032	16 080	
Nõuded ja ettemaksed	4 104	386	2
Kokku käibevarad	8 136	16 466	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	780 000	291 090	3
Materiaalsed põhivarad	0	2 300	4
Kokku põhivarad	780 000	293 390	
Kokku varad	788 136	309 856	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	397 361	378 960	5,9
Võlad ja ettemaksed	42 117	36 573	6,9
Kokku lühiajalised kohustised	439 478	415 533	
Kokku kohustised	439 478	415 533	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-105 677	-32 997	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	454 335	-72 680	
Kokku omakapital	348 658	-105 677	
Kokku kohustised ja omakapital	788 136	309 856	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	486 610	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-21 165	-51 248	7,8
Muud ärikulud	0	-9 768	3
Ärikasum (kahjum)	465 445	-61 016	
Intressikulud	-11 110	-11 664	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	454 335	-72 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	454 335	-72 680	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IAPA Vara OÜ 2019. 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 õiglase 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 104	4 104
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 104	4 104
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	386	386
Kokku nõuded ja ettemaksed	386	386

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	350 859	350 859
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
Ümberliigitamised	-291 090	-291 090
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27	27
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna		50 000

Ettevõttele kuuluvad kinnistud Lubja külas, Viimsi vallas.

Aruandeaastal oli kapitaliseeritud põhivara ettemakseid summas 2300 EUR ning kinnisvarainvesteering oli hinnatud lähtudes õiglase väärtuse meetodist. Ümberhindamisest oli saadud tulu summas 486 610 EUR.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 550	1 550
Jääkmaksumus	1 550	1 550
Ostud ja parendused	750	750
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

Aruandeaastal ettevõtte kapitaliseeris kinnisvarainvesteeringusse ettemakseid summas 2300 EUR.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikettevõtte	323 172	323 172			2,5%	EUR	31.12.2020	
Omanikettevõtte	74 189	74 189			5 %	EUR	31.12.2020	
Lühiajalised laenud kokku	397 361	397 361						9
Laenukohustised kokku	397 361	397 361						

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikettevõtte	323 172	323 172			2,5%	EUR	31.12.2019	
Omanikettevõtte	55 788	55 788			5%	EUR	31.12.2019	
Lühiajalised laenud kokku	378 960	378 960						9
Laenukohustised kokku	378 960	378 960						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 272	4 272	
Muud võlad	37 845	37 845	
Intressivõlad	37 845	37 845	9
Kokku võlad ja ettemaksed	42 117	42 117	

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

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Ostetud teenused (raamatupidamine, juriidilised jm)	-21 165	-51 248
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-21 165	-51 248

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	435 206	405 695

Laenud

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

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

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtetele ja tema finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.09.2020

IAPA Vara Osaühing (registrikood: 14005900) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	21.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-105 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	454 335
Kokku	348 658
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	348 658
Kokku	348 658

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-105 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	454 335
Kokku	348 658
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	348 658
Kokku	348 658

Osanikud

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

Sidevahendid

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