

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: IAPA Vara Osaühing

registrikood: 14005900

tänava nimi: Liivalaia tn

maja number: 13

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

IAPA Vara OÜ on registrisse kantud 02.03.2017. IAPA Vara OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara ost ja müük. Aruandeaastal müüs IAPA Vara OÜ oma kinnisvarainvesteeringu Viimsi vallas, Lubja külas. Müügist teeniti tulu 1 020 000 EUR. Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest, kellele ei ole tasusid makstud.

Finantssuhtarvud	Valem	2022	2021
Võlakordaja	Koguvõlgnevus/varad	0,52	0.64
Likviidsuskordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	1,90	0.01

Mart Lee
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	473 797	265	
Nõuded ja ettemaksed	360 053	2 941	2
Kokku käibevarad	833 850	3 206	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	780 000	4
Kokku põhivarad	0	780 000	
Kokku varad	833 850	783 206	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	434 861	5
Võlad ja ettemaksed	438 585	67 938	6
Kokku lühiajalised kohustised	438 585	502 799	
Kokku kohustised	438 585	502 799	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	277 907	310 252	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 858	-32 345	
Kokku omakapital	395 265	280 407	
Kokku kohustised ja omakapital	833 850	783 206	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud äritulud	1 020 000	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-279 735	-18 886	7
Muud ärikulud	-21	0	
Ärikasum (kahjum)	740 244	-18 886	
Intressitulud	1 731	0	
Intressikulud	-627 117	-13 459	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	114 858	-32 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 858	-32 345	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IAPA Vara OÜ 2022. 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.

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 edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 kaasnevat 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 ärilistele 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	360 053	360 053	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 053	360 053	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 941	2 941	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 941	2 941	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		343 676	753
Ettemaksukonto jääk	360 053		2 188
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	360 053	343 676	2 941

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	780 000
31.12.2021	780 000
Müügid	-780 000
31.12.2022	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	194 236	5 022
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 800 000	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	31.12.2022
Omanikettevõtted	111 689	111 689			5%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	434 861	434 861					
Laenukohustised kokku	434 861	434 861					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	87 843	87 843	
Maksuvõlad	343 676	343 676	3
Muud võlad	7 066	7 066	
Intressivõlad	7 066	7 066	
Kokku võlad ja ettemaksed	438 585	438 585	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 261	4 261	
Muud võlad	63 677	63 677	
Intressivõlad	63 677	63 677	
Kokku võlad ja ettemaksed	67 938	67 938	

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 172	-4 172
Ostetud teenused (raamatupidamine, juriidilised jm)	-275 324	-14 714
Muud	-239	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-279 735	-18 886

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	434 861
Kokku laenukohustised	0	434 861
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 670	2 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 066	63 677
Kokku võlad ja ettemaksed	94 736	66 077

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	416 761	18 100	0	434 861	13 459
Kokku laenukohustised	416 761	18 100	0	434 861	13 459

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	434 861	201 412	636 273	0	627 117
Kokku laenukohustised	434 861	201 412	636 273	0	627 117

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 058	6 000
Kokku ostetud	74 058	6 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2023

IAPA Vara Osaühing (registrikood: 14005900) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	03.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	277 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 858
Kokku	392 765
Jaotamine	
Dividendideks	312 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	80 765
Kokku	392 765

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	277 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 858
Kokku	392 765
Jaotamine	
Dividendideks	312 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	80 765
Kokku	392 765

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