

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: IAPA Vara Osaühing

registrikood: 14005900

tänava nimi: Liivalaia tn

maja number: 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10118

telefon: +372 503 1805

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 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

IAPA Vara OÜ on registrisse kantud 02.03.2017. IAPA Vara OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara ost ja müük.

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

Finantssuhtarvud	Valem	2023	2022
Võlakordaja	Koguvõlgnevus/varad	0,16	0,52
Likviidsuskordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	6,1	1,90

Mart Lee
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 070	473 797	
Nõuded ja ettemaksed	299	360 053	2
Kokku käibevarad	3 369	833 850	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1	0	4
Kokku põhivarad	1	0	
Kokku varad	3 370	833 850	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	552	438 585	5
Kokku lühiajalised kohustised	552	438 585	
Kokku kohustised	552	438 585	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 765	277 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 447	114 858	
Kokku omakapital	2 818	395 265	
Kokku kohustised ja omakapital	3 370	833 850	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	0	1 020 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 418	-279 735	6
Muud ärikulud	-29	-21	
Ärikasum (kahjum)	-2 447	740 244	
Intressitulud	0	1 731	
Intressikulud	0	-627 117	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 447	114 858	
Tulumaks	-78 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 447	114 858	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IAPA Vara OÜ 2023. 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 laekavas 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 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 kuulavas 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) omanikettevõtted;
- 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	299	299	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	299	299	
	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	23	0	343 676
Ettemaksukonto jääk	276	360 053	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	299	360 053	343 676

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1	1
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1	1
Jääkmaksumus	1	1

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

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	862	194 236
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna		1 800 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	552	552	
Kokku võlad ja ettemaksed	552	552	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	87 843	87 843	8
Maksuvõlad	343 676	343 676	3
Muud võlad	7 066	7 066	
Intressivõlad	7 066	7 066	8
Kokku võlad ja ettemaksed	438 585	438 585	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7	-4 172
Ostetud teenused (raamatupidamine, juriidilised jm)	-2 393	-275 324
Muud	-18	-239
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 418	-279 735

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	87 670	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	7 066	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	94 736	

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2024

IAPA Vara Osaühing (registrikood: 14005900) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART LEE	Juhatuse liige	08.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 765
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 447
Kokku	318
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	318
Kokku	318

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 765
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 447
Kokku	318
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	318
Kokku	318