

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing OKOB Invest**registrikood:** 10613175

tänava/talu nimi, Andrekse tee 22
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihnumber: 11912

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5064890

faks: +372 6091772

e-posti aadress: viikberg@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	15

Tegevusaruanne

OÜ OKOB Invest jätkas oma tegevust investeerimisvaldkonnas ning 2010. a. võib nimetada edukaks aastaks, mil jõuti jälle kasumisse.

Kasumiks kujunes 2 460 758 krooni, peamiseks kasumiallikaks oli finantsvarade väärtuse suurenemine.

Ettevõtteel puudus käibemaksuga maksustatud käive ja ka ekspordikäive.

Tööjõukuludeks kulus 2010. a. 110 352 krooni, mida on pisut rohkem kui 2009.a.

OÜ OKOB Investi juhataja prognoosi kohaselt on 2011.a. jätkuva kasvu aasta, mis loob võimalusi kasumi teenimiseks.

Charlie Viikberg

OÜ OKOB Invest juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	60 545	49 695	2
Finantsinvesteeringud	14 569 158	12 345 401	3
Nõuded ja ettemaksed	48 450	33 450	4
Kokku käibevara	14 678 153	12 428 546	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 650 000	4 650 000	5
Materiaalne põhivara	4 810	8 650	6
Kokku põhivara	4 654 810	4 658 650	
Kokku varad	19 332 963	17 087 196	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 668 324	4 671 143	7
Võlad ja ettemaksed	15 726	11 898	8, 9
Kokku lühiajalised kohustused	4 684 050	4 683 041	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 584 370	8 800 370	7
Kokku pikaajalised kohustused	8 584 370	8 800 370	
Kokku kohustused	13 268 420	13 483 411	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	39 993	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 559 792	3 623 955	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 460 758	-64 170	
Kokku omakapital	6 064 543	3 603 785	
Kokku kohustused ja omakapital	19 332 963	17 087 196	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	369 525	369 525	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 771	-28 870	12
Mitmesugused tegevuskulud	-77 770	-69 255	13
Tööjõukulud	-110 352	-106 801	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 840	-3 840	
Ärikasum (-kahjum)	149 792	160 759	
Finantstulud ja -kulud	2 310 966	-224 929	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 460 758	-64 170	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 460 758	-64 170	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	149 792	160 759	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 840	3 840	6
Kokku korrigeerimised	3 840	3 840	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 000	-5 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 677	-15 583	
Makstud intressid	-209 326	-298 174	
Kokku rahavood äritegevusest	-68 017	-154 158	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-961 051	-1 669 609	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 249 411	2 169 367	3
Laekunud intressid	95	2 870	
Laekunud dividendid	9 393	23 210	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	297 848	525 838	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 084 696	4 873 145	7
Saadud laenude tagasimaksed	-1 303 515	-5 230 500	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-218 819	-357 355	
Kokku rahavood	11 012	14 325	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 695	25 100	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 012	14 325	
Valuutakursside muutuste mõju	-162	10 270	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 545	49 695	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	3 623 955	3 667 955
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-64 170	-64 170
31.12.2009	40 000	4 000	3 559 785	3 603 785
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 460 758	2 460 758
Muud muutused omakapitalis	-7		7	0
31.12.2010	39 993	4 000	6 020 550	6 064 543

21.10.2010 konverteeris OÜ OKOB Invest osakapitali eurodesse ning vähendas olemasoleva osa nimiväärtust 2556 euron. Osade nimiväärtuse ümberarvestamise tulemi ümardamisel ei ole õiguslikku tähendust.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OKOB Invest 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtipaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtipaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse 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 võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kasumid ja kahjumid kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	5

Rendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 6 020 543 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 756 229 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 264 314 krooni.

Seotud osapooled

OÜ OKOB Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	21 633	21 633
Arvelduskontod	38 912	28 062
Kokku raha	60 545	49 695

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2008	12 807 618	12 807 618
Soetamine	1 669 609	1 669 609
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 169 367	-2 169 367
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	37 541	37 541
31.12.2009	12 345 401	12 345 401
Kajastatud õiglases väärtuses	12 345 401	12 345 401
Soetamine	961 051	961 051
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 249 411	-1 249 411
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 512 117	2 512 117
31.12.2010	14 569 158	14 569 158
Kajastatud õiglases väärtuses	14 569 158	14 569 158

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	15 000	0
Muud nõuded	33 450	33 450
Kokku Nõuded ja ettemaksed	48 450	33 450

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		4 650 000
31.12.2009		4 650 000
31.12.2010		4 650 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	369 525	369 525
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-27 771	-28 870

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	19 210	19 210	19 210
Akumuleeritud kulum	-6 720	-6 720	-6 720
Jääkmaksumus	12 490	12 490	12 490
Amortisatsioonikulu	-3 840	-3 840	-3 840
31.12.2009			
Soetusmaksumus	19 210	19 210	19 210
Akumuleeritud kulum	-10 560	-10 560	-10 560
Jääkmaksumus	8 650	8 650	8 650
Amortisatsioonikulu	-3 840	-3 840	-3 840
31.12.2010			
Soetusmaksumus	19 210	19 210	19 210
Akumuleeritud kulum	-14 400	-14 400	-14 400
Jääkmaksumus	4 810	4 810	4 810

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	4 463 511	4 463 511		
Pangalaen	204 813	204 813		
Lühiajalised laenud kokku	4 668 324	4 668 324		
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajaline laen	4 000 000		4 000 000	
Pangalaen	4 584 370		4 584 370	
Pikaajalised võlakirjad kokku	8 584 370		8 584 370	
Laenukohustused kokku	13 252 694	4 668 324	8 584 370	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	4 455 743	4 455 743		
Pangalaen	215 400	215 400		
Lühiajalised laenud kokku	4 671 143	4 671 143		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	4 000 000		4 000 000	
Pangalaen	4 800 370		4 800 370	
Pikaajalised laenud kokku	8 800 370		8 800 370	
Laenukohustused kokku	13 471 513	4 671 143	8 800 370	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	4 650 000	4 650 000
31.12.2009	4 650 000	4 650 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 983	1 812	
Võlad töövõtjatele	6 630	6 770	
Maksuvõlad	4 903	2 256	9
Muud võlad	1 795	645	
Intressivõlad	1 795	645	
Saadud ettemaksed	415	415	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 726	11 898	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	852	880
Sotsiaalmaks	3 546	1 376
Kohustuslik kogumispension	133	
Töötuskindlustusmaksed	372	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 903	2 256

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	39 993	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Täpsem informatsioon osa väärtuse muutuse kohta on omakapitali muutuste aruandes.		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	369 525	369 525
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	369 525	369 525
Kokku müügitulu	369 525	369 525
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüritulu	369 525	369 525
Kokku müügitulu	369 525	369 525

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-27 771	-28 870
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 771	-28 870

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Transpordikulud	0	-9 821
Finantsettevõtete teenustasud	-76 578	-47 116
Juriidilised kulud	0	-11 181
Muud	-1 192	-1 137
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-77 770	-69 255

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-82 104	-79 700
Sotsiaalmaksud	-28 248	-27 101
Kokku tööjõukulud	-110 352	-106 801
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	2 521 509	60 750
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	2 521 509	60 750
Intressitulud	95	2 870
Intressitulu hoiustelt	95	2 870
Intressikulud	-210 476	-298 819
Intressikulu laenudelt	-210 476	-298 819
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-162	10 270
Kokku finantstulud ja -kulud	2 310 966	-224 929

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	4 731 843
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 565 870

Juhatuse hinnangul ei ole seotud isikutega sõlmitud ettevõttele kahjulikke tehinguid. Juhatuse liikmele ei ole hüvesid ega soodustusi ette nähtud.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris OKOB Invest OÜ alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku kursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing OKOB Invest (registrikood: 10613175) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CHARLIE VIKBERG	Juhatuse liige	26.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 559 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 460 758
Kokku	6 020 550
Jaotamine	
Eelmiste perioodide kasumist	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 020 550
Kokku	6 020 550

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	369525	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Charlie Viikberg	37607220281	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5064890
E-posti aadress	viikberg@hotmail.ee