

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Invest OÜ

registrikood: 11004685

tänavanimi, maja number: Raekoja plats 20

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 523 3655

e-posti aadress: invest@investvara.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara hooldus, haldamine ning üüriteenuste osutamine.

Invest OÜ majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äripindade sektoris. Viimastel aastatel on äripindade turg muutunud järjest üürnikekeskemaks ning äripindade omanikud peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes.

Invest OÜ omanduses on äripinnad Tartus - Ülikooli 4, Küüni 5a ja Fortuuna 1.

Äripindade rendist saadud käive oli 84 883 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 34 003 eurot.

Investeeringu tasuvus (ROI) seisuga 31.12.2022 oli 1,7 % (31.12.2021 oli 14,3 %).

Invest OÜ peamiseks eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata äripindade rentimist olemasolevates hoonetes ning soodsa võimaluse korral investeerida uutesse kinnisvaraobjektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	140 319	161 542	
Finantsinvesteeringud	146 457	182 016	2
Nõuded ja ettemaksed	82 808	101 281	3
Varud	0	95 000	
Kokku käibevarad	369 584	539 839	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	177 169	160 068	5
Nõuded ja ettemaksed	310 000	333 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 452 633	1 332 281	6
Materiaalsed põhivarad	81 500	0	7
Kokku põhivarad	2 021 302	1 825 349	
Kokku varad	2 390 886	2 365 188	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	60 000	8
Võlad ja ettemaksed	18 971	17 276	9
Kokku lühiajalised kohustised	68 971	77 276	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	560 000	560 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	560 000	560 000	
Kokku kohustised	628 971	637 276	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725 100	1 464 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 003	260 209	
Kokku omakapital	1 761 915	1 727 912	
Kokku kohustised ja omakapital	2 390 886	2 365 188	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	84 883	121 686	11
Muud äritulud	293	220 023	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 802	-28 256	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 485	-14 224	
Tööjõukulud	-12 729	-10 433	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 467	0	7
Muud ärikulud	-311	-74 167	
Ärikasum (kahjum)	16 382	214 629	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17 100	16 261	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18 415	0	
Intressikulud	-46 420	-2 579	
Muud finantstulud ja -kulud	28 526	31 898	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 003	260 209	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 003	260 209	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Aruanne on koostatud väiksele ettevõttele kehtestatud reeglite järgi eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavad väärtpaberid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Raha

Rahana ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole isikupäraselt olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing 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).

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristuvale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Kulumi arvestamist alustatakse põhivara arvelevõtmise kuul ja lõpetatakse põhivara müümise või mahakandmise kuul. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara mahakandmisest, kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontrolli kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	3 984	3 984
Soetamine	166 667	166 667
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	11 365	11 365
31.12.2021	182 016	182 016
Soetamine	2 436	2 436
Müük müügihinnas või lunastamine	-9 424	-9 424
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-28 571	-28 571
31.12.2022	146 457	146 457

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 139	5 139	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 139	5 139	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 359	2 359	0	0	3
Laenunõuded	346 000	36 000	180 000	130 000	
Muud nõuded	38 710	38 710	0	0	
Intressinõuded	38 710	38 710	0	0	
Ettemaksed	600	600	0	0	
Muud makstud ettemaksed	600	600	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	392 808	82 808	180 000	130 000	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 191	8 191	0	0	
Laenunõuded	409 000	76 000	180 000	153 000	
Muud nõuded	16 890	16 890	0	0	
Intressinõuded	16 890	16 890	0	0	
Ettemaksed	200	200	0	0	
Muud makstud ettemaksed	200	200	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	434 281	101 281	180 000	153 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 101	0	1 550
Üksikisiku tulumaks	0	338	0	188
Sotsiaalmaks	0	568	0	630
Kohustuslik kogumispension	0	34	0	29
Ettemaksukonto jääk	2 359		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 359	2 041	0	2 397

Lisa 5 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
12807535	Raekoja Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Raekoja Invest OÜ	168 068	9 101	177 169
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	168 068	9 101	177 169

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 406 448
Müügid	-74 167
31.12.2021	1 332 281
Ostud ja parendused	25 352
Ümberliigitamised	95 000
31.12.2022	1 452 633

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 542	81 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 360	6 888

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	93 000	4 967	97 967
Muud ostud ja parendused	93 000	4 967	97 967
Amortisatsioonikulu	-15 500	-967	-16 467
31.12.2022			
Soetusmaksumus	93 000	4 967	97 967
Akumuleeritud kulum	-15 500	-967	-16 467
Jääkmaksumus	77 500	4 000	81 500

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 1	400 000	50 000	0	350 000	0%	EUR	
Investeeringislaen 2	210 000	0	0	210 000	1%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	610 000	50 000	0	560 000			13
Laenukohustised kokku	610 000	50 000	0	560 000			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 1	410 000	60 000	0	350 000	0%	EUR	
Investeeringislaen 2	210 000	0	0	210 000	1%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	620 000	60 000	0	560 000			13
Laenukohustised kokku	620 000	60 000	0	560 000			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 751	3 751	
Võlad töövõtjatele	700	700	
Maksuvõlad	2 041	2 041	3
Muud võlad	10 129	10 129	
Intressivõlad	10 129	10 129	
Saadud ettemaksed	2 350	2 350	
Muud saadud ettemaksed	2 350	2 350	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 971	18 971	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 380	3 380	
Võlad töövõtjatele	1 092	1 092	
Maksuvõlad	2 397	2 397	3
Muud võlad	8 029	8 029	
Intressivõlad	8 029	8 029	
Saadud ettemaksed	2 378	2 378	
Muud saadud ettemaksed	2 378	2 378	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 276	17 276	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 407 282	1 380 080
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	351 821	345 020
Kokku tingimuslikud kohustised	1 759 103	1 725 100

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	84 883	121 686
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	84 883	121 686
Kokku müügitulu	84 883	121 686
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürimine ja kättlus	83 542	120 657
Põllumajandustoodete tootmine	1 341	1 029
Kokku müügitulu	84 883	121 686

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 014	7 844
Sotsiaalmaksud	3 304	2 589
Kokku tööjõukulud	13 318	10 433
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	34 710	23 550
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	69 340
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 710	92 890
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	620 129	628 029
Kokku laenukohustised	620 129	628 029

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	174 000	179 000

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	136 000	154 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	310 000	333 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	390 000	21 000	369 000	11 070
Kokku antud laenud	390 000	21 000	369 000	11 070

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	369 000	2 000	25 000	346 000	27 160
Kokku antud laenud	369 000	2 000	25 000	346 000	27 160

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	690 000	0	70 000	620 000	2 349
Kokku laenukohustised	690 000	0	70 000	620 000	2 349

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	620 000	0	10 000	610 000	2 100
Kokku laenukohustised	620 000	0	10 000	610 000	2 100

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	10 013	7 844

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Invest OÜ (registrikood: 11004685) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAANUS MAGERIN	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 003
Kokku	1 759 103
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 759 103
Kokku	1 759 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84883	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Magerin	36601312732	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5233655
E-posti aadress	invest@investvara.ee