

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: KOIV INVEST OÜ

registrikood: 11517964

tänava/talu nimi, Pihlaka tee 19

maja ja korteri number:

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 5077007

e-posti aadress: urmas@areng.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	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Koiv Invest OÜ on asutatud 2008. aastal.

Koiv Invest OÜ missiooniks on aidata ettevõtete ja asutuste keskjuhte ja spetsialiste nende tööalases ja isiklikus arengus, teostades tipptasemel turundus- ja kommunikatsioonikampaaniaid, ekspordimissioone, konverentse, koolitusi, kliendiüritusi ja ettevõtete efektiivse arengu jaoks olulisi projekte.

Ettevõtte peamiseks tegevusteks ja teenusteks on turundus- ja kommunikatsioonikampaaniate väljatöötamine ja korraldamine, kliendi ja meediasündmuste, konverentside ja koolituste korraldamine, energiasäästlike lahenduste väljatöötamine ja teostamine.

OÜ Koiv Invest keskmine töötajate arv 2022. aastal oli 1 inimene. Töötasufond moodustas 22 tuhat eurot, seal hulgas juhatuse liikme lepingu alusel 9 tuhat eurot.

2022.aasta müügitulu oli 307 tuhat eurot. Puhaskasumiks kujunes 83 tuhat eurot.

Kliendid usaldavad meid järjest rohkem ja seetõttu on 2023. aastal ette näha käibe kasvu. Kasum võib väheneda kuna sisendihindade tõus on järjest suurenev.

2023. aastal on ettevõttel plaanis jätkata sarnaste teenuste pakkumisega, mis 2022. aastal. Samuti tegeleda tootearendustegevustega Eestis ja välismaal, mis võimaldaksid pakkuda klientidele uusi tooteid ja teenuseid ning kasvatada Koiv Invest OU käivet ja kasumit.

Tallinnas, 09. juuni 2023

Urmas Kõiv
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	190 936	228 055	
Finantsinvesteeringud	5	17	2
Nõuded ja ettemaksed	74 802	21 867	3, 10
Kokku käibevarad	265 743	249 939	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	10 000	10 000	
Nõuded ja ettemaksed	75 500	69 160	3, 10
Kinnisvarainvesteeringud	251 321	251 321	5
Materiaalsed põhivarad	5 231	9 714	6
Kokku põhivarad	342 052	340 195	
Kokku varad	607 795	590 134	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	104 098	69 575	7
Kokku lühiajalised kohustised	104 098	69 575	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 489	19 489	7, 10
Kokku pikaajalised kohustised	19 489	19 489	
Kokku kohustised	123 587	89 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	398 258	323 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 138	174 511	
Kokku omakapital	484 208	501 070	
Kokku kohustised ja omakapital	607 795	590 134	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	307 381	381 135	8
Muud äritulud	0	53 543	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-145 170	-172 817	
Mitmesugused tegevuskulud	-45 024	-43 831	
Tööjõukulud	-22 227	-28 359	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 483	-4 483	6
Muud ärikulud	-45	-48	
Ärikasum (kahjum)	90 432	185 140	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-12	-208	
Intressitulud	3 395	862	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 815	185 796	
Tulumaks	-10 677	-11 285	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 138	174 511	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Koiv Invest 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Koiv Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse õiglases väärtuses juhul kui võlakirjade ja teiste võlainstrumentide õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil, juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, mõistliku kulu ja pingutusega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulise printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 600 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluku ning nende peetakse arvestust bilansiväliselt.

Rendid

Kapitalirendid kajastatakse rendi jõustumisel kapitalirendi bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma

nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksete miinimumsumma

nüüdisväärtuse arvutamisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui

selle määramine ei ole lihtsasti leitav, siis kasutatakse rentniku alternatiivset

laenuintressimäära. (SME IFRS 20.9, 20.10)

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna, v.a kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. (SME IFRS 20.15)

Finantskohustised

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

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu neid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga soenduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik üsaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Maksumäär on 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Alates 1.1.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (või 14/86 dividendide netosummalt) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukordadele. Koiv Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena ettevõtte osanikke, juhatuse liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	225	225
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-208	-208
31.12.2021	17	17
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-12	-12
31.12.2022	5	5

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 954	9 954		
Ostjatelt laekumata arved	9 954	9 954		
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 091	4 091	9 000	6 000
Laenunõuded	116 460	56 960	59 500	
Muud nõuded	3 571	3 571		
Intressinõuded	3 571	3 571		
Ettemaksed	226	226		
Muud makstud ettemaksed	226	226		
Panused	1 000		1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	150 302	74 802	69 500	6 000
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 054	9 054		
Ostjatelt laekumata arved	9 054	9 054		
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 272	9 072	10 000	4 200
Laenunõuded	56 960	3 000	53 960	
Muud nõuded	671	671		
Intressinõuded	671	671		
Ettemaksed	70	70		
Muud makstud ettemaksed	70	70		
Panused	1 000		1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 027	21 867	64 960	4 200

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 364	1 320
Käibemaks	2 237	668
Üksikisiku tulumaks	338	372
Sotsiaalmaks	1 148	1 102
Kohustuslik kogumispension	57	54
Töötuskindlustusmaksed	32	28
Intress	3	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 179	3 545

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	90 457
Ostud ja parendused	107 321
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	53 543
31.12.2021	251 321
31.12.2022	251 321

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 124	3 870
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 679	-3 274

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	22 417	22 417
Akumuleeritud kulum	-8 219	-8 219
Jääkmaksumus	14 198	14 198
Amortisatsioonikulu	-4 484	-4 484
31.12.2021		
Soetusmaksumus	22 417	22 417
Akumuleeritud kulum	-12 703	-12 703
Jääkmaksumus	9 714	9 714
Amortisatsioonikulu	-4 483	-4 483
31.12.2022		
Soetusmaksumus	22 417	22 417
Akumuleeritud kulum	-17 186	-17 186
Jääkmaksumus	5 231	5 231

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 610	5 610	
Võlad töövõtjatele	1 231	1 231	
Võlad seotud osapooltele	19 489		19 489
Maksuvõlad	5 179	5 179	
Muud võlad	89 208	89 208	
Dividendivõlad	89 208	89 208	
Saadud ettemaksed	2 370	2 370	
Tulevaste perioodide tulud	2 297	2 297	
Muud saadud ettemaksed	73	73	
Saadud tagatised	500	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	123 587	104 098	19 489

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 785	5 785	
Võlad töövõtjatele	1 638	1 638	
Võlad seotud osapooltele	19 489		19 489
Maksuvõlad	3 545	3 545	
Muud võlad	56 280	56 280	
Dividendivõlad	56 280	56 280	
Saadud ettemaksed	1 827	1 827	
Tulevaste perioodide tulud	1 802	1 802	
Muud saadud ettemaksed	25	25	
Saadud tagatised	500	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	89 064	69 575	19 489

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	307 381	381 135
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	307 381	381 135
Kokku müügitulu	307 381	381 135
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine ja nõustamine	299 257	377 265
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	8 124	3 870
Kokku müügitulu	307 381	381 135

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	16 667	21 250
Sotsiaalmaksud	5 560	7 109
Kokku tööjõukulud	22 227	28 359
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 891	7 072
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	2 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 091	9 072

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	14 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 000	14 200
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 489	19 489
Kokku võlad ja ettemaksed	19 489	19 489

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	9 184	9 184

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2023

KOIV INVEST OÜ (registrikood: 11517964) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KÕIV	Juhatuse liige	19.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	398 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 138
Kokku	481 396
Jaotamine	
Muud maksed	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	398 258
Kokku	398 258

Ettepanek on 2022 aasta kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	398 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 138
Kokku	481 396
Jaotamine	
Muud maksed	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	398 258
Kokku	398 258

Otsus on 2022 aasta kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	299257	97.36%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8124	2.64%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Kõiv	36304180378	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5077007
E-posti aadress	urmas@areng.ee