

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Insula Advisors OÜ

registrikood: 11972723

tänavanimi, Asunduse tn 15-5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11413

telefon: +372 53448084

e-posti aadress: kairi.saar.1@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Insula Advisors kanti äriregistrisse 27.07.2010.aastal.

Firma põhitegevusalaks on kinnisvara investering ning kõrvalharuks jätkuvalt Microsoft Dynamics CRM toote konsultatsioon ja IT-projektide juhtimine ning analüüs.

Ettevõttes ei ole palgal ühtegi inimest.

2022. aastal põhiline majandustegevus toimus jätkuvalt kinnisvarasse investeerimisega seondult.

15.01.2021. kehtestati A. Weizenbergi 32 hoone keldri osas notariaalne kaasomandi valdamise ja kasutamise kord, mille tulemusena sai ettevõtte enda kasutusse ca. 35.5 m² keldri pinda. Peale keldripinna kapitaalremonti (mida finantseeriti põhiliselt ettevõtte omavahenditest ja väiksemas ulatuses osanikelaenudega) anti see korteri osana samuti üürniku kasutusse. See omakorda võimaldas tõsta renti.

Seisuga 30.01.2022 omandas OÜ Insula Advisors endale LEI koodi. Seda eesmärgiga, et ettevõtte saaks investeerida pangakontol seisvaid vabu vahendeid väärtpaberitesse ja nii täiendavat finantstulu teenida. Esimene investering summas 5 620 eurot tehti 03.03.2022 (väärtuspäev). Aasta lõpuks oli kokku väärtpabereid soetatud kogumaksumuses 13 483 eurot (turuhind seisuga 31.12.2022 oli 13 563 eurot). Dividenditulu teeniti aasta jooksul 310 eurot.

2023. aastal on põhifookuses samuti kinnisvarainvesteeringu haldamine.

Peamised finantsarvud majandusaasta kohta on järgmised:

Ettevõtte 2022 aasta käive on 12 278.40 eurot ja kahjum 9 532.66 eurot. Kuna suur osa ettevõtte kuludest on mitterahalised (kulum) kuid tulud on rahalised, oli vaatamata kahjumile ettevõttel väga tugev likviidsus (pangakonto ja likviidsete väärtpaberite summa seisuga 31.12.2022 oli 18 834 eurot). See annab juhatusele kindluse, et ettevõtte majandussituatsioon on jätkusuutlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 270	8 701	
Finantsinvesteeringud	13 563	0	2
Nõuded ja ettemaksed	128	127	3
Kokku käibevarad	18 961	8 828	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	248 074	256 772	4
Materiaalsed põhivarad	20 265	23 160	5
Kokku põhivarad	268 339	279 932	
Kokku varad	287 300	288 760	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	24 026	15 953	7
Kokku lühiajalised kohustised	24 026	15 953	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	269 000	269 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	269 000	269 000	
Kokku kohustised	293 026	284 953	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	995	9 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 533	-8 575	
Kokku omakapital	-5 726	3 807	
Kokku kohustised ja omakapital	287 300	288 760	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	12 278	12 243	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 540	-1 364	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 593	-11 397	4,5
Ärikasum (kahjum)	-1 855	-518	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	391	0	
Intressitulud	1	1	
Intressikulud	-8 070	-8 058	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 533	-8 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 533	-8 575	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Insula Advisors OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Insula Advisors OÜ 2022.a. aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi nõuetega lühendatud väikeettevõtja aruandena, mille tulemusena sisaldab aastaaruanne kaht põhiaruannet (bilanss ja kasumiaruanne).

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil, arvestades amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 500 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud põhivarad ja IT-seadmed	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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 dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekkis, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2021	0	0
Soetamine	13 482	13 482
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	81	81
31.12.2022	13 563	13 563

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	127	127	
Tulevaste perioodide kulud	127	127	
Muud nõuded	1	1	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	128	128	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	106	106	
Tulevaste perioodide kulud	106	106	
Muud nõuded	21	21	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	127	127	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	257 000	257 000
Akumuleeritud kulum	-7 850	-7 850
Jääkmaksumus	249 150	249 150
Ostud ja parendused	16 108	16 108
Amortisatsioonikulu	-8 486	-8 486
31.12.2021		
Soetusmaksumus	273 108	273 108
Akumuleeritud kulum	-16 336	-16 336
Jääkmaksumus	256 772	256 772
Amortisatsioonikulu	-8 698	-8 698
31.12.2022		
Soetusmaksumus	273 108	273 108
Akumuleeritud kulum	-25 034	-25 034
Jääkmaksumus	248 074	248 074

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 278	12 243
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	563	554

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	2 559	28 950	3 475	34 984
Akumuleeritud kulum	-2 543	-2 895	0	-5 438
Jääkmaksumus	16	26 055	3 475	29 546
Amortisatsioonikulu	-16	-2 895	0	-2 911
Ümberliigitamised	0	0	-3 475	-3 475
Muud ümberliigitamised	0	0	-3 475	-3 475
31.12.2021				
Soetusmaksumus	2 559	28 950	0	31 509
Akumuleeritud kulum	-2 559	-5 790	0	-8 349
Jääkmaksumus	0	23 160	0	23 160
Amortisatsioonikulu	0	-2 895	0	-2 895
31.12.2022				
Soetusmaksumus	2 559	28 950	0	31 509
Akumuleeritud kulum	-2 559	-8 685	0	-11 244
Jääkmaksumus	0	20 265	0	20 265

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud osanikelt	269 000		269 000		3% + 6 kuu Euribor	EUR	2024	12
Pikaajalised laenud kokku	269 000		269 000					
Laenukohustised kokku	269 000		269 000					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud osanikelt	269 000		269 000		3% + 6 kuu Euribor	EUR	2024	12
Pikaajalised laenud kokku	269 000		269 000					
Laenukohustised kokku	269 000		269 000					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8	8	
Muud võlad	24 018	24 018	
Intressivõlad	24 018	24 018	12
Kokku võlad ja ettemaksed	24 026	24 026	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5	5	
Muud võlad	15 948	15 948	
Intressivõlad	15 948	15 948	12
Kokku võlad ja ettemaksed	15 953	15 953	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
2 osa nimiväärtusega 1 278 eur.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 278	12 243
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 278	12 243
Kokku müügitulu	12 278	12 243
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumi rent	12 278	12 243
Kokku müügitulu	12 278	12 243

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	1 070	201
Muud	1 470	1 163
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 540	1 364

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Kõik ettevõtte tegevuseks vajalikud tugiteenused ostab ettevõtte sisse teenustena.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	21	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1	21	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 018	15 948	7
Kokku võlad ja ettemaksed	24 018	15 948	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 000	269 000	6
Kokku laenukohustised	269 000	269 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	263 000	6 000	269 000	8 058	
Kokku laenukohustised	263 000	6 000	269 000	8 058	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 000	0	269 000	8 070	
Kokku laenukohustised	269 000	0	269 000	8 070	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2023

Insula Advisors OÜ (registrikood: 11972723) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI SAAR	Juhatuse liige	23.06.2023
INDREK LUUK	Juhatuse liige	23.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 533
Kokku	-8 538

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 533
Kokku	-8 538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12278	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kairi Saar	48007020025	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Indrek Luuk	38008062726	Šveits	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53448084
E-posti aadress	kairi.saar.1@eesti.ee