

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Investor Urmas

registrikood: 14890434

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6272600

e-posti aadress: investorurmas@uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Aktsiakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

AS Investor Urmas on registreeritud 18.01.2020. Ettevõtte eesmärgiks on investeerida järjekindlalt kinnisvarasse.

2023.majandusaasta netokäive oli 152 672 (2022.aastal 119 419) eurot, mis on saadud kinnisvara üürist ja käitlusest. 2023.aasta lõppes 101 505 eurose kahjumiga (2022.aasta kasum 319 291 eurot).

AS-is Investor Urmas on 31.12.2023 seisuga 2 juhatuse liiget ja 5 nõukogu liiget. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole arvestatud 2023 ja 2022.aastal tasu, mida loetakse palgakuluks. Ettevõttes puuduvad palgalised töötajad.

2023 aastal on tehtud investeeringuid kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ja parendustesse 276 250 (2022.aastal 556 852) euro eest.

Peamised finantsnäitajad ja suhtarvud	2023	2022
Müügitulu	152 672	119 419
Puhaskasum (-kahjum)	-101 505	319 291
Käibevara	465 681	64 613
Varad kokku	2 559 181	2 143 873
Lühiajalised kohustused	426 578	129 962
Omakapital kokku	1 195 650	1 152 342
Müügitulu kasv (–langus) %	27,85%	156,65%
Puhasrentaablus %	-66,49%	267,37%
Varade rentaablus (ROA)	-3,97	14,89
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,09	0,50
Omakapitali rentaablus (ROE)	-8,49	27,71

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2023 - müügitulu 2022) / müügitulu 2022 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Intressimäärade muutumise risk

Intressimäärarisk on eelkõige seotud euribori kõikumisega. Euribori tõus 2023 aastal oli kiire. Kui 2023.aasta alguses oli 6-kuu Euribor veel 2,693%, siis 31.12.2023 seisuga oli 6-kuu Euribor juba 3,861%. Kõigeima taseme 2023.aastal saavutas 6-kuu Euribor 18. oktoobril 4,143% juures. Järsu kasvu põhjuseks on kiire inflatsioon euroalal. Inflatsiooniga võitlemiseks ongi Euroopa Keskpang intressimäärasid tõstnud.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tähendab seda, et ettevõttel ei pruugi olla likviidseid vahendeid oma finantskohustuste õigeaegseks täitmiseks.

Likviidsusrisi maandamiseks kasutab ettevõtte erinevaid finantseerimise allikaid, milleks on investeerimislaenu ja ostjate nõuete pidev monitooring.

Investor Urmase tehtud investeeringud 2023.aastal:

*Juulis ostetud äripind Tallinnas, Vesilennuki 18-112 (väljaüürimisel).

*Novembris ostetud edasimüügi eesmärgil kinnistu Tallinnas, Vesilennuki 16-23 (endise aadressiga Lennusadama tn 3/1-23), mille müük toimus veebruaris 2024.aastal.

2024. aasta eesmärgiks on teha kasumlikke investeeringuid kinnisvarasse.

Tegevuskeskkonna mõjud:

Makromajanduslik keskkond mõjutab ka AS Investor Urmas tegevust. Kinnisvarahindade languse tõttu on vähenenud ettevõtte investeeringute

väärtus. Suurenenud on vakantsus üüripindadel.

2024.aastal on jätkunud 2022.aastal alguse saanud sõda Ukrainas. Oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ning leidnud, et see ei avalda olulist mõju. Juhatus on riske kriitiliselt hinnanud senise olemasoleva informatsiooni põhjal ja hindab ettevõtte tegevust jätkuvaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 261	58 518	
Nõuded ja ettemaksed	8 253	6 095	2
Varud	388 167	0	3
Kokku käibevarad	465 681	64 613	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 093 500	2 079 260	5
Kokku põhivarad	2 093 500	2 079 260	
Kokku varad	2 559 181	2 143 873	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	389 753	55 961	6
Võlad ja ettemaksed	36 824	74 001	7
Kokku lühiajalised kohustised	426 577	129 962	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	936 954	850 436	6
Võlad ja ettemaksed	0	11 133	7
Kokku pikaajalised kohustised	936 954	861 569	
Kokku kohustised	1 363 531	991 531	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	814 000	666 000	8
Ülekurss	159 650	85 650	
Kohustuslik reservkapital	21 237	5 272	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 268	76 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 505	319 291	
Kokku omakapital	1 195 650	1 152 342	
Kokku kohustised ja omakapital	2 559 181	2 143 873	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	152 672	119 419	9
Muud äritulud	112 483	363 583	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 520	-37 446	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 313	-93 777	
Muud ärikulud	-205 500	-5	12
Ärikasum (kahjum)	-17 178	351 774	
Intressikulud	-65 735	-26 481	
Muud finantstulud ja -kulud	8	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-82 905	325 301	
Tulumaks	-18 600	-6 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 505	319 291	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Investor Urmas on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis on kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varudena on bilansis näidatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisasjad nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja omandamisega otseselt seotud kulutustest. Varude soetusmaksumus kantakse nende müümisel kuludesse individuaalmaksumuse meetodil. Varud on bilansis näidatud nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. 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).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse määramine tugineb aruandekuupäeva turuinfole, hindamisel kasutatakse ekspertide hinnanguid. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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 väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Seotud osapooled on olulise osalusega omanikud, juhatuse liikmed, tütar- ja sidusettevõtted ning nimetatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 999	7 999	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	254	254	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 253	8 253	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 095	6 095	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 095	6 095	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	388 167	0
Kokku varud	388 167	0

2023.aastal on ostetud kolmandatelt osapooltelt edasimüügi eesmärgil kinnistu Tallinnas Vesilennuki 16-23 (endise aadressiga Lennusadama tn 3/1-23), mille müük toimus veebruaris 2024.aastal.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 117	0	2 522
Ettemaksukonto jääk	254		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	254	2 117	0	2 522

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 240 075
Ostud ja parendused	556 852
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	350 833
Müügid	-68 500
31.12.2022	2 079 260
Ostud ja parendused	276 250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-142 010
Müügid	-120 000
31.12.2023	2 093 500

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 092	99 466
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 082	38 809
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	185 000	81 250

Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused ning saldo sisaldab lisaks õiglases väärtuses kajastatavate kinnisvarainvesteeringute maksumusele ka ettemakseid tulevaste kinnisvarainvesteeringute algsesse soetusmaksumusse 2023.aastal summas 0 (2022.aastal 63 260) eurot.

Kasum õiglase väärtuse muutusest 2023.aastal summas 63 490 (2022.aastal 350 833) eurot kajastub kasumiaruandes real Muud äritulud, vt lisa 10.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest 2023.aastal summas 205 500 (2022.aastal 0) eurot kajastub kasumiaruandes real Muud äritulud, vt lisa 12.

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 hindas vara õiglast väärtust ettevõtte juhatus kaasates selleks ka ettevõttevälise vastava kvalifikatsiooniga spetsialisti.

Õiglase väärtus seisuga 31.12.2023 on hinnatud kolmel erineval meetodil. 41% ulatuses kinnisvarainvesteeringute koguväärtusest on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arvestatud on lepinguliste üürihindade ja üüri indekseerimistega. Kapitalisatsioonimäärad on sõltuvalt objektist vahemikus 6,5 – 7% ning diskontomäärad 8,5 - 9%. Ligikaudu 22% ulatuses on hinnatud võrdlusmeetodil ning 37%

ulatuses on rakendatud kahte eeltoodud hindamismeetodit arvestades mõlema osakaaluks 50%. (Seisuga 31.12.2022 on hinnatud peamiselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arvestatud on lepinguliste üürihindade ja üüri indekseerimistega. Kapitalisatsioonimäärad on sõltuvalt objektist vahemikus 6 – 8% ning diskontomäärad 8 - 10%).

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	330 000	330 000			6 kuu EURIBOR+marginaal 2,90%	EUR	06.03.2024
Lühiajalised laenud kokku	330 000	330 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	996 707	59 753	936 954		6 kuu EURIBOR+marginaal 2,79 - 2,90%	EUR	2025-2028.a.
Pikaajalised laenud kokku	996 707	59 753	936 954				
Laenukohustised kokku	1 326 707	389 753	936 954				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	906 397	55 961	850 436		6 kuu EURIBOR+marginaal 2,79 - 2,90%	EUR	2025-2027.a.
Pikaajalised laenud kokku	906 397	55 961	850 436				
Laenukohustised kokku	906 397	55 961	850 436				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 461 667	1 990 000
Kokku	2 461 667	1 990 000

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteegid korteriomanditele, mille bilansiline väärtus on 31.12.2023 seisuga 2 461 667 (31.12.2022 seisuga 1 990 000) eurot. Tagatiseks seatud kinnisvara on kajastatud õiglases väärtuses 31.12.2023 seisuga summas 2 073 500 (31.12.2022 seisuga 1 990 000) eurot bilansireal "kinnisvarainvesteeringud", vt lisa 5, ning soetusmaksumuses 31.12.2023 seisuga summas 388 167 (31.12.2022 seisuga 0) eurot bilansireal "varud", vt lisa 3.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 140	6 140	0	
Maksuvõlad	2 117	2 117	0	4
Muud võlad	3 936	3 936	0	
Intressivõlad	3 934	3 934	0	
Muud viitvõlad	2	2	0	13
Saadud ettemaksed	24 631	24 631	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 824	36 824	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 766	5 766	0	
Maksuvõlad	2 522	2 522	0	4
Muud võlad	55 665	44 532	11 133	
Intressivõlad	0	0	0	
Muud viitvõlad	55 665	44 532	11 133	13
Saadud ettemaksed	21 181	21 181	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 134	74 001	11 133	

Real "Muud viitvõlad" kajastuvad juhtimisega seotud käsunduslepingute tekkepõhised tasud.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	814 000	666 000
Aktsiate arv (tk)	814 000	666 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Vastavalt põhikirjale tuleb igal majandusaastal kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist reservkapitali kuni reservkapitali suurus saavutab 10% aktsiakapitalist.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 200 763 eurot (31.12.2022 seisuga oli summas 395 420 eurot).

2023. aasta kahjumi tõttu ei kuulu aruandeaasta tulemist jagamisele reservkapitali. 2022.aastal jagati reservkapitali 15 965 eurot jaotamata kasumi arvelt.

Ettevõtte vaba omakapitali peale reservkapitali moodustamist oli 31.12.2022 seisuga 379 455 eurot.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu vaba omakapitali jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena seisuga 31.12.2023 on 40 153 eurot (31.12.2022 seisuga 75 891 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta seisuga 31.12.2023 summas 160 610 eurot (31.12.2022 seisuga 303 564 eurot).

Jaotamata kasumilt tulumaks on arvestatud alates 01.01.2015 kehtiva tulumaksumääraga 20%.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	152 672	119 419
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	152 672	119 419
Kokku müügitulu	152 672	119 419
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	152 672	119 419
Kokku müügitulu	152 672	119 419

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	48 634	12 750	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	63 490	350 833	5
Muud	359	0	
Kokku muud äritulud	112 483	363 583	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

AS-il Investor Urmas ei ole töötajaid.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-205 500	0	5
Muud	0	-5	
Kokku muud ärikulud	-205 500	-5	

Lisa 13 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	2	44 532	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	828	1 360	
Kokku võlad ja ettemaksed	830	45 892	

PIKAAJALISED	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	11 133	7
Kokku võlad ja ettemaksed	0	11 133	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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 ettevõttjad	0	22 500	22 500	0	17	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	200 000	0	200 000	0	3 967	
Kokku laenukohustised	200 000	22 500	222 500	0	3 984	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	3 000	3 000	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	100 000	100 000	0	2 192	
Kokku laenukohustised	0	103 000	103 000	0	2 192	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	720	0	0	120	0
Kokku müüdnud	0	720	0	0	120	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2	0	0	55 665	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 796	0	0	24 375	0
Kokku ostetud	0	23 798	0	0	80 040	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.09.2024

AS Investor Urmas (registrikood: 14890434) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLIS KOLK	Juhatuse liige	10.09.2024
Resolutsioon:	Juhatuse poolt kinnitatud. Edastada audiitorkontrolli.	

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Investor Urmas aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Investor Urmas (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeaudiitori number 510

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

30.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Investor Urmas (registrikood: 14890434) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	30.09.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 505
Kokku	200 763
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	200 763
Kokku	200 763

Katta eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 505
Kokku	200 763
Katmine	
Kokku	200 763

Katta eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	152672	100.00%	Jah