

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Draakon invest

registrikood: 14980769

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Tööstuse tn 48

postisihthnumber: 10416

e-posti aadress: mabe2345@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Laenunõuded	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Draakon invest OÜ on asutatud 29.05.2020.a.

Draakon invest OÜ tegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus.

2024.aastal on Draakon invest OÜ jätkuvalt tegutsev.

Peamised finantssuhtarvud	2023 aasta
Müügitulu	219 446
Võlakordajad (kohustused/varad kokku)	0,92
Likviidsuskordaja ((käibevara-varud)/lühiajalised kohustised)	11,30

Kinnisvaraturg on stabiilses seisus. Täiendavaid investeeringuid lähiaastal ei planeerita.

Ettevõtte on seisuga 31.12.2023.a. laenusid summas 4 062 596 eurot, mis on fikseeritud intressiga. Sellega on seotud risk, et juhul kui turuintress muutub kõrgemaks, tekib kahjum sisemise- ja turuintressi vahe summas. Riski maandamiseks hinnatakse laenuintressimäära iga aasta, tagades, et see oleks lähedane turuintressile.

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro ja laenud on samuti eurodes, mistõttu ei esine ettevõttele valuutariski.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 221 149	1 430 379	
Kokku käibevarad	1 221 149	1 430 379	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 151 186	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 253 337	2 301 541	4
Kokku põhivarad	3 404 523	2 301 541	
Kokku varad	4 625 672	3 731 920	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	171 155	94 431	5
Võlad ja ettemaksed	38 708	38 586	2,6
Kokku lühiajalised kohustised	209 863	133 017	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 062 596	3 400 096	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 062 596	3 400 096	
Kokku kohustised	4 272 459	3 533 113	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	198 807	89 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 406	109 769	
Kokku omakapital	353 213	198 807	
Kokku kohustised ja omakapital	4 625 672	3 731 920	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	219 446	220 969	7
Mitmesugused tegevuskulud	-1 700	-3 127	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 204	-48 204	4
Ärikasum (kahjum)	169 542	169 638	
Intressitulud	61 588	27	
Intressikulud	-76 724	-59 896	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 406	109 769	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 406	109 769	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Draakon invest OÜ 01.01.2023a.-31.12.2023.a. tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad Juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldavad kassa, pangakontode saldosisid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Amortisatsiooni hakatakse arvestama alates kinnisvara kasutuskõlblikuks saamisest. Amordimäär on 2%.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta

keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütaretevõtjad);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 648	3 586
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 648	3 586

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Eesti äriühing	230 186	0	230 186	0	16%	EUR	08.09.2025
Eesti äriühing	921 000	0	921 000	0	0%	EUR	31.12.2026
Laenunõuded	1 151 186	0	1 151 186	0			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 410 000	2 410 000
Akumuleeritud kulum	-60 255	-60 255
Jääkmaksumus	2 349 745	2 349 745
Amortisatsioonikulu	-48 204	-48 204
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 410 000	2 410 000
Akumuleeritud kulum	-108 459	-108 459
Jääkmaksumus	2 301 541	2 301 541
Amortisatsioonikulu	-48 204	-48 204
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 410 000	2 410 000
Akumuleeritud kulum	-156 663	-156 663
Jääkmaksumus	2 253 337	2 253 337

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	219 446	220 969

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, kuna hindamisega kaasnev rahaline ja ajaline kulu suhtena selle tulemusena saadavasse kasusse ei ole mõistlik ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, mistõttu ei pruugiks õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus olla õigustatud.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenu intress	171 155	171 155					
Lühiajalised laenud kokku	171 155	171 155					
Pikaajalised laenud							
Laen	4 062 596	0	4 062 596	0	2,5%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	4 062 596		4 062 596				
Laenukohustised kokku	4 233 751	171 155	4 062 596				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenu intress 2022	94 431	94 431					
Lühiajalised laenud kokku	94 431	94 431					
Pikaajalised laenud							
Laen	3 400 096		3 400 096		2,5%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	3 400 096		3 400 096				
Laenukohustised kokku	3 494 527	94 431	3 400 096				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	60	60	
Maksuvõlad	3 648	3 648	2
Saadud ettemaksed	35 000	35 000	
Muud saadud ettemaksed	35 000	35 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 708	38 708	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele		0	
Maksuvõlad	3 586	3 586	2
Saadud ettemaksed	35 000	35 000	
Muud saadud ettemaksed	35 000	35 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 586	38 586	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	219 446	220 969
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	219 446	220 969
Kokku müügitulu	219 446	220 969
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja kättlus	219 446	220 969
Kokku müügitulu	219 446	220 969

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel palgatööjõud puudub.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	171 155	94 431
Kokku laenukohustised	171 155	94 431

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	921 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	921 000	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 062 596	3 400 096
Kokku laenukohustised	4 062 596	3 400 096

--

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	960 000	39 000	921 000	0
Kokku antud laenud	0	960 000	39 000	921 000	0

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	0	3 400 096	0	3 400 096	94 431
Kokku laenukohustised	0	3 400 096	0	3 400 096	94 431

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 400 096	662 500	0	4 062 596	76 724
Kokku laenukohustised	3 400 096	662 500	0	4 062 596	76 724

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

OÜ Draakon invest (registrikood: 14980769) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARK BERMAN	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Draakon invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Draakon invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Draakon invest finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Somov

Vandeaudiitori number 721

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 10129

02.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Draakon invest (registrikood: 14980769) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOMOV	Vandeaudiitor	02.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	198 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 406
Kokku	353 213

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	219446	100.00%	Jah