

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing OKOB Invest

registrikood: 10613175

tänavatänu nimi, MÜÜRIVAHE tn 31-4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 5064890

e-posti aadress: charlie.viikberg@gmail.com

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	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Okob Invest OÜ põhitegevus on kinnisvara rent, äritegevus toimub ka investeerimise valdkonnas.

2021. aastal Eesti majandus tervikuna taastus ning ületas kriisieelse taseme, aktsiate hinnad tõusid tempokalt. Selle tulemusel kasvas ettevõtte kogukasum 102 022 euronit (2020. aastal 12 578 eurot).

Ettevõtte üüritulu oli 2021. aastal 85 300 eurot (2020. aastal 72 083 eurot).

2022. aastal on finantsturge raputanud Venemaa alustatud sõda, mistõttu on langus tabanud kogu maailma aktsiaturge. Ka koroonaviiruse võimalik laienev levik võib suurendada riske finantsstabiilsusele. Sellele vaatamata ei näe ettevõtte juhtkond ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

2022. aastal jätkab Okob Invest OÜ samade tegevusaladega.

Charlie Viikberg

OÜ OKOB Invest juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 077	23 431	
Finantsinvesteeringud	338 136	361 970	2
Nõuded ja ettemaksed	17 159	2 087	3, 10
Kokku käibevarad	377 372	387 488	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	53 465	42 572	4
Nõuded ja ettemaksed	56 853	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	997 189	997 189	5
Kokku põhivarad	1 107 507	1 039 761	
Kokku varad	1 484 879	1 427 249	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 181	27 837	6
Võlad ja ettemaksed	13 364	13 736	7
Kokku lühiajalised kohustised	41 545	41 573	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	492 126	536 490	6
Kokku pikaajalised kohustised	492 126	536 490	
Kokku kohustised	533 671	578 063	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	846 374	833 796	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 022	12 578	
Kokku omakapital	951 208	849 186	
Kokku kohustised ja omakapital	1 484 879	1 427 249	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	85 300	72 083	9
Muud äritulud	0	364	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 597	-16 565	
Mitmesugused tegevuskulud	-840	-491	
Tööjõukulud	-2 340	-8 085	10
Ärikasum (kahjum)	66 523	47 306	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	34 568	-33 617	
Intressitulud	5 166	3 804	
Intressikulud	-4 148	-4 904	
Muud finantstulud ja -kulud	-87	-11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	102 022	12 578	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 022	12 578	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OKOB Invest 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse muid aktsiaid ja väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete kaajastatakse pikaajalisi laenu- ja muid nõudeid, mille tagasimaksetähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete võrra.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kasumid ja kahjumid kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes.

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ OKOB Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	313 847	313 847
Soetamine	88 610	88 610
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 770	-2 770
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-37 717	-37 717
31.12.2020	361 970	361 970
Kajastatud õiglasel väärtuses	211 970	211 970
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	150 000	150 000
Soetamine	42 187	42 187
Müük müügihinnas või lunastamine	-84 200	-84 200
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	18 179	18 179
31.12.2021	338 136	338 136
Kajastatud õiglasel väärtuses	218 136	218 136
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	120 000	120 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 611	2 611	0
Ostjatelt laekumata arved	2 611	2 611	0
Laenunõuded	71 280	14 427	56 853
Ettemaksed	121	121	0
Tulevaste perioodide kulud	121	121	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 012	17 159	56 853

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	535	535	0
Ostjatelt laekumata arved	535	535	0
Laenunõuded	1 423	1 423	0
Ettemaksed	129	129	0
Tulevaste perioodide kulud	129	129	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 087	2 087	0

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2019	36 785	36 785
Soetamine	4 845	4 845
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	942	942
31.12.2020	42 572	42 572
Kajastatud õiglases väärtuses	42 572	42 572

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2020	42 572	42 572
Soetamine	3 000	3 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	7 893	7 893
31.12.2021	53 465	53 465
Kajastatud õiglases väärtuses	53 465	53 465

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	997 189
31.12.2020	997 189
31.12.2021	997 189

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	85 299	72 083
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 597	-16 565

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	371 704	0	371 704	0
Pangalaen	148 603	28 181	120 422	0
Pikaajalised laenud kokku	520 307	28 181	492 126	0
Laenukohustised kokku	520 307	28 181	492 126	0

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	388 023	0	388 023	0
Pangalaen	176 304	27 837	148 467	0
Pikaajalised laenud kokku	564 327	27 837	536 490	0
Laenukohustised kokku	564 327	27 837	536 490	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	997 189	997 189
Kokku	997 189	997 189

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	886	886	0	0
Võlad töövõtjatele	146	146	0	0
Maksuvõlad	132	132	0	0
Saadud ettemaksed	12 200	12 200	0	0
Muud saadud ettemaksed	12 200	12 200	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 364	13 364	0	0

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 058	1 058	0	0
Võlad töövõtjatele	146	146	0	0
Maksuvõlad	132	132	0	0
Saadud ettemaksed	12 400	12 400	0	0
Muud saadud ettemaksed	12 400	12 400	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 736	13 736	0	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	758 717	677 099
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	189 679	169 275
Kokku tingimuslikud kohustised	948 396	846 374

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	85 300	72 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	85 300	72 083
Kokku müügitulu	85 300	72 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	85 300	72 083
Kokku müügitulu	85 300	72 083

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 749	6 068
Sotsiaalmaksud	591	2 017
Kokku tööjõukulud	2 340	8 085
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Juhatusel ei ole 2021. aastal tasusid makstud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 427	624
Kokku laenukohustised	14 427	624

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	371 704	387 023

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000
Kokku laenukohustised	371 704	388 023

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	4 320

Juhatuse hinnangul ei ole seotud isikutega sõlmitud ettevõttele kahjulikke lepinguid. Muid olulisi soodustusi ega hüvitisi ei ole juhatuse liikmele ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

Osaühing OKOB Invest (registrikood: 10613175) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CHARLIE VIKBERG	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	846 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 022
Kokku	948 396
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	948 396
Kokku	948 396

Suunata kasum jaotamata kasumi hulka

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	85300	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Charlie Viikberg	37607220281	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5064890
E-posti aadress	charlie.viikberg@gmail.com