

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: O.R.W. Invest OÜ

registrikood: 12273157

tänava/talu nimi, Läänemere tee 28
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13913

telefon: +372 5036877

e-posti aadress: o.r.w.invest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Muud äritulud	11
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 16 Tööjõukulud	12
Lisa 17 Muud ärikulud	12
Lisa 18 Intressikulud	13
Lisa 19 Intressitulud	13
Lisa 20 Tulumaks	13
Lisa 21 Seotud osapooled	13
Lisa 22 Ettevõtte jätkusuutlikkus	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

O.R.W. Invest OÜ -u peamiseks tegevusalaks on kinnisvara aadressil Läänemere tee 28, Tallinnas, rendile andmine. Ankurrentnikuks on vastavalt lepingule AS Selver, lisaks Selverile on veel 12 kaasüürnikku erinevatele pindadel. Juhatuse hinnangul O.R.W. Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Peamised finantssuhtarvud

	2021.a.	2020.a.
Müügitulu (eurodes)	571 571	515 083
Puhaskasum (eurode)	174 374	169 685
ROA	10,9%	10,4%
ROE	28,6%	29,03%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

**ROA = puhaskasum/varad kokku *100*

**ROE= puhaskasum/omakapital kokku * 100*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 217	35 847	2
Nõuded ja ettemaksed	43 327	20 267	3
Kokku käibevarad	84 544	56 114	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 513 233	1 574 997	5
Kokku põhivarad	1 513 233	1 574 997	
Kokku varad	1 597 777	1 631 111	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	111 574	118 929	7
Võlad ja ettemaksed	258 499	218 128	8
Kokku lühiajalised kohustised	370 073	337 057	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	618 818	709 542	7
Kokku pikaajalised kohustised	618 818	709 542	
Kokku kohustised	988 891	1 046 599	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Registreerimata osakapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 762	412 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 374	169 685	
Kokku omakapital	608 886	584 512	
Kokku kohustised ja omakapital	1 597 777	1 631 111	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	571 571	515 083	12
Muud äritulud	3 320	8 872	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-241 112	-176 536	14
Mitmesugused tegevuskulud	-3 573	-13 124	15
Tööjõukulud	-57 346	-54 484	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 764	-61 764	5
Muud ärikulud	-15	-80	17
Ärikasum (kahjum)	211 081	217 967	
Intressitulud	4	0	19
Intressikulud	-17 926	-20 961	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	193 159	197 006	
Tulumaks	-18 785	-27 321	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 374	169 685	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ O.R.W.Invest väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Valisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks voetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Valisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Valisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna

Nõuded ja ettemaksud

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 soetusmaksumus (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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine on mõistliku kulu ja pingutusega ei ole võimalik.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis toenaolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupaeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindel. Eraldiste kajastamisel bilansis on lahtunud juhtkonna hinnangust eraldise taitmiseks toenaoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on lainud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusvaarselt määratletav ning tehingust saadava tasu laekumine on toenaoline. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on toenaoline ja tulu suurust on võimalik usaldusvaarselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimaara, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapohiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80, netodividendina väljamakstud summalt. Alates 1. jaanuarist 2019. a. kohaldub tulumaksuseaduse §4 lg.5 ja §50'alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14%, ehk 14/86 dividendide netosummast. 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.

Seotud osapooled

O.R.W. Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanike
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	41 217	35 847
Kokku raha	41 217	35 847

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 327	43 327
Ostjatelt laekumata arved	43 327	43 327
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 327	43 327
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 267	20 267
Ostjatelt laekumata arved	20 267	20 267
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 267	20 267

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 554	2 500
Käibemaks	6 008	6 062
Üksikisiku tulumaks	1 313	600
Erisoodustuse tulumaks	11	13
Sotsiaalmaks	2 467	2 352
Kohustuslik kogumispension	26	13
Töötuskindlustusmaksed	44	27
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 393	32 720
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 816	44 287

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 058 817	2 058 817
Akumuleeritud kulum	-422 056	-422 056
Jääkmaksumus	1 636 761	1 636 761
Amortisatsioonikulu	-61 764	-61 764
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 058 817	2 058 817
Akumuleeritud kulum	-483 820	-483 820
Jääkmaksumus	1 574 997	1 574 997
Amortisatsioonikulu	-61 764	-61 764
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 058 817	2 058 817
Akumuleeritud kulum	-545 584	-545 584
Jääkmaksumus	1 513 233	1 513 233

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	355 989	355 633
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-86 449	-84 695

Täiendav info lisas 7.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	355 989	355 633
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	365 574	360 000
1-5 aasta jooksul	1 462 296	1 440 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank	730 392	111 574	618 818		6 kuu EURIBOR+2.25%	EUR	2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	730 392	111 574	618 818				
Laenukohustised kokku	730 392	111 574	618 818				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank	828 471	118 929	709 542		6 kuu EURIBOR+2.45%	EUR	2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	828 471	118 929	709 542				
Laenukohustised kokku	828 471	118 929	709 542				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 513 233	1 574 997
Kokku	1 513 233	1 574 997

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 711	40 711	
Võlad töövõtjatele	3 711	3 711	9
Maksuvõlad	39 816	39 816	4
Muud võlad	152 240	152 240	
Dividendivõlad	152 240	152 240	
Saadud ettemaksed	22 021	22 021	
Muud saadud ettemaksed	22 021	22 021	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 499	258 499	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 270	17 270	
Võlad töövõtjatele	3 558	3 558	9
Maksuvõlad	44 287	44 287	4
Muud võlad	130 881	130 881	
Dividendivõlad	130 881	130 881	
Saadud ettemaksed	22 132	22 132	
Muud saadud ettemaksed	22 132	22 132	
Kokku võlad ja ettemaksed	218 128	218 128	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	3 711	3 558	
Kokku võlad töövõtjatele	3 711	3 558	8

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	484 909	465 410
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	121 227	116 352
Kokku tingimuslikud kohustised	606 136	581 762

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus: 1 osa - 625.- euro; 1 osa - 625.- euro ; 1 osa - 1250.-euro.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	571 571	515 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	571 571	515 083
Kokku müügitulu	571 571	515 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	355 989	355 634
81101 Hoonehalduse abitegevused	215 582	159 449
Kokku müügitulu	571 571	515 083

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 320	8 872
Kokku muud äritulud	3 320	8 872

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Energia	-154 907	-104 952
Elektrienergia	-135 624	-84 032
Soojusenergia	-19 283	-20 920
Vesi ja kanalisatsioon	-5 653	-5 193
Valveteenus	-1 356	-1 356
Kindlustus kaubanduskeskus	-1 390	-1 601
Hoonetussõiguste tasu	-12 000	-12 000
Hooldus-, puhastus- ja remont	-65 806	-51 434
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-241 112	-176 536

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-16	-88
Üldhalduskulud	-3 557	-13 036
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 573	-13 124

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-43 478	-40 905
Sotsiaalmaksud	-13 868	-13 579
Kokku tööjõukulud	-57 346	-54 484
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	-15	0
Muud	0	-80
Kokku muud ärikulud	-15	-80

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-17 926	-20 958
Muud intressikulud	0	-3
Kokku intressikulud	-17 926	-20 961

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	4	0
Kokku intressitulud	4	0

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	150 000	18 785	150 000	27 321
Eesti	150 000	18 785	150 000	27 321
Kokku	150 000	18 785	150 000	27 321

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Kokku müüdnud	12 000	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	12 000
Kokku ostetud	12 000	12 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020

Arvestatud tasu	29 922	25 000
-----------------	--------	--------

Lisa 22 Ettevõtte jätkusuutlikkus

Seisuga 31. detsember 2021 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 279 117,- euro võrra (31.12.2020 aastal: 280 943,- eurot). Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele makseraskusi, kuna vastavalt stabiilsetele rahavoogudele suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Negatiivne käibekapital on põhjustatud pangalaenu periodiseerimisest, mille tulemusena on lühiajaliste laenudenakajastatud kogu 2021 aasta lepingujärgselt tasumisele kuuluv summa, samas kui lühiajaliste varadena on kajastatud viimase kuu nõuded jalaekumised klientidelt. Kinnisvaraettevõtte äriolistest iseärasustest (suur põhivara osakaal kogu varadest) tulenevalt on negatiivse käibekapitaliga opereerimine tavapärane.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

O.R.W. Invest OÜ (registrikood: 12273157) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR VIITMANN	Juhatuse liige	07.08.2022
RAUL OSMAN	Juhatuse liige	09.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 374
Kokku	606 136
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	355989	62.28%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	215582	37.72%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Suzanna Osman	46206170226	Eesti	625 EUR (Lihtomand)
Raul Osman	36203240228	Eesti	625 EUR (Lihtomand)
Osaühing Parklot	10028181	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5036877
E-posti aadress	o.r.w.invest@gmail.com