

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing OKOB Invest

registrikood: 10613175

tänaa/talu nimi, Mürivahe tn 31-4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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.

Majandusolud muutusid 2022. aastal halvemuse suunas kogu Euroopa Liidus. Kiirele hinnatõusule andsid hoogu juurde Ukrainas puhkenud sõjast tingitud energiakriis ja kaubanduspiirangud. Väärtpaberiturud pöördusid langusesse ja ka võlakirjade hinnad langesid seoses intresside tõusuga. Inflatsioon oli probleemiks lisaks Euroopale ka USA-s. Sellest tulenevalt langes Okob Invest OÜ kogukasum 8 429 eurole (2021. aastal 102 022 eurot)

Ettevõtte üüritulu oli 2022. aastal 95 038 eurot (2021. aastal 85 300 eurot)

2023. aastal on oodata mõningast stabiliseerumist ja inflatsiooni aeglustumist, kuid esineb siiski risk, et majanduslangus võib hoopis süveneda. 2023. aastal jätkab Okob Invest OÜ samade tegevusaladega.

Charlie Viikberg

OÜ OKOB Invest juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 401	22 077	
Finantsinvesteeringud	353 783	338 136	2
Nõuded ja ettemaksed	3 125	17 159	3, 10
Kokku käibevarad	385 309	377 372	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	53 465	4
Nõuded ja ettemaksed	0	56 853	3
Kinnisvarainvesteeringud	997 189	997 189	5
Kokku põhivarad	997 189	1 107 507	
Kokku varad	1 382 498	1 484 879	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 041	28 181	6
Võlad ja ettemaksed	15 099	13 364	7
Kokku lühiajalised kohustised	44 140	41 545	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	378 721	492 126	6
Kokku pikaajalised kohustised	378 721	492 126	
Kokku kohustised	422 861	533 671	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	948 396	846 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 429	102 022	
Kokku omakapital	959 637	951 208	
Kokku kohustised ja omakapital	1 382 498	1 484 879	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	95 038	85 300	9
Muud äritulud	57	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 553	-15 597	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 007	-840	
Tööjõukulud	-10 107	-2 340	10
Ärikasum (kahjum)	63 428	66 523	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-55 310	34 568	
Intressitulud	4 241	5 166	
Intressikulud	-3 939	-4 148	
Muud finantstulud ja -kulud	9	-87	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 429	102 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 429	102 022	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OKOB Invest 2022. 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 nõuetena kajastatakse 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 kuulavas 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	
31.12.2020	361 970	361 970
Soetamine	42 187	42 187
Müük müügihinnas või lunastamine	-84 200	-84 200
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 179	18 179
31.12.2021	338 136	338 136
Kajastatud õiglasest väärtuses	218 136	218 136
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	120 000	120 000
Soetamine	155 502	155 502
Müük müügihinnas või lunastamine	-82 140	-82 140
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-57 715	-57 715
31.12.2022	353 783	353 783
Kajastatud õiglasest väärtuses	341 783	341 783
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	12 000	12 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 971	2 971	0
Ostjatelt laekumata arved	2 971	2 971	0
Ettemaksed	154	154	0
Tulevaste perioodide kulud	154	154	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 125	3 125	0

	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
Laenu nõuded	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

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	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

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2021	53 465	53 465
Müük müügihinnas või lunastamine	-52 955	-52 955
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-510	-510
31.12.2022	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	997 189
31.12.2021	997 189
31.12.2022	997 189

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	95 038	85 299
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-20 553	-15 597

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	287 704	0	287 704	0
Pangalaen	120 058	29 041	91 017	0
Pikaajalised laenud kokku	407 762	29 041	378 721	0
Laenukohustised kokku	407 762	29 041	378 721	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	997 189	997 189
Kokku	997 189	997 189

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 303	2 303	0	0
Võlad töövõtjatele	146	146	0	0
Maksuvõlad	450	450	0	0
Saadud ettemaksed	12 200	12 200	0	0
Muud saadud ettemaksed	12 200	12 200	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	15 099	15 099	0	0

	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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	767 710	758 717
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	191 927	189 679
Kokku tingimuslikud kohustised	959 637	948 396

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	95 038	85 300
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	95 038	85 300
Kokku müügitulu	95 038	85 300
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	95 038	85 300
Kokku müügitulu	95 038	85 300

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 589	1 749
Sotsiaalmaksud	2 518	591
Kokku tööjõukulud	10 107	2 340
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	1	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 427
Kokku laenukohustised	0	14 427

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	287 704	371 704
Kokku laenukohustised	287 704	371 704

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 927	0

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: 25.05.2023

Osaühing OKOB Invest (registrikood: 10613175) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CHARLIE VIKBERG	Juhatuse liige	25.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	948 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 429
Kokku	956 825
Jaotamine	
Dividendideks	45 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	911 825
Kokku	956 825

Jaotada dividendideks 45 000 eurot

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	95038	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