

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Cogo Invest OÜ

registrikood: 12091002

tänava/talu nimi, Laaneotsa tee 20
maja ja korteri number:

küla: Pringi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74011

telefon: +372 5040447

e-posti aadress: reigorandmets@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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Cogo Invest OÜ on registreeritud 13.04.2011. aastal Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala on ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine. Tegevusala kood Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite (EMTAK) järgi on 70221. Ettevõtte tegeleb ka enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega (EMTAK: 68201).

2022. aastal moodustas müügikäive 26 093 eurot (2021: 32 529 eurot), kogu müük toimus Eesti Vabariigis.

Ettevõtte 2022. aasta kasumiks kujunes 95 787 eurot (2021: kasum 396 088 eurot).

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele 2022. ja 2021. a tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 ettevõttes töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 294	164 634	
Finantsinvesteeringud	60 203	66 897	2
Nõuded ja ettemaksed	316 393	75 091	3
Kokku käibevarad	402 890	306 622	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	675	675	4
Nõuded ja ettemaksed	744 000	854 156	3,10
Kinnisvarainvesteeringud	766 690	658 800	5
Kokku põhivarad	1 511 365	1 513 631	
Kokku varad	1 914 255	1 820 253	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 567	201 567	6
Võlad ja ettemaksed	20 747	10 965	7
Kokku lühiajalised kohustised	37 314	212 532	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	361 189	187 755	6
Kokku pikaajalised kohustised	361 189	187 755	
Kokku kohustised	398 503	400 287	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 419 715	1 023 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 787	396 088	
Kokku omakapital	1 515 752	1 419 966	
Kokku kohustised ja omakapital	1 914 255	1 820 253	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	26 093	32 530	9
Muud äritulud	43 619	315 140	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 851	-1 354	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 300	-17 217	
Muud ärikulud	-6	0	
Ärikasum (kahjum)	54 555	329 099	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 605	1 169	
Intressitulud	69 183	87 155	
Intressikulud	-22 346	-21 335	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 787	396 088	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 787	396 088	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Cogo Invest OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Osühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandus-tegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigi-lõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostu-tehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvara-investeeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Osahingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osahingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	0	0
Soetamine	65 898	65 898
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	999	999
31.12.2021	66 897	66 897
Kajastatud õiglases väärtuses	36 897	36 897
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	30 000	30 000
Soetamine	0	0
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-6 694	-6 694
31.12.2022	60 203	60 203
Kajastatud õiglases väärtuses	30 203	30 203
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	30 000	30 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 999	14 999	0
Ostjatelt laekumata arved	14 999	14 999	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 009	9 009	0
Laenunõuded	914 307	170 307	744 000
Muud nõuded	121 881	121 881	0
Intressinõuded	121 881	121 881	0
Ettemaksed	197	197	0
Tulevaste perioodide kulud	197	197	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 060 393	316 393	744 000

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 944	1 944	0
Ostjatelt laekumata arved	1 944	1 944	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 221	2 221	0
Laenunõuded	867 459	66 000	801 459
Muud nõuded	57 426	4 729	52 697
Intressinõuded	57 426	4 729	52 697
Ettemaksed	197	197	0
Tulevaste perioodide kulud	197	197	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	929 247	75 091	854 156

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14428144	CFV OÜ	Eesti	9312	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
CFV OÜ	675	675
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	675	675

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	333 787
Ostud ja parendused	9 873
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	315 140
31.12.2021	658 800
Ostud ja parendused	64 271
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	43 619
31.12.2022	766 690

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	0	0		
Lühiajalised laenud kokku	0	0		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	187 756	16 567	0	171 189
Pikaajaline laen	190 000	0	190 000	0
Pikaajalised laenud kokku	377 756	16 567	190 000	171 189
Laenukohustised kokku	377 756	16 567	190 000	171 189
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	185 000	185 000		
Lühiajalised laenud kokku	185 000	185 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	204 322	16 567	0	187 755
Pikaajalised laenud kokku	204 322	16 567	0	187 755
Laenukohustised kokku	389 322	201 567	0	187 755

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 106	13 106
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	7 641	7 641
Intressivõlad	7 632	7 632
Muud viitvõlad	9	9
Kokku võlad ja ettemaksed	20 747	20 747
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	77	77
Maksuvõlad	3 940	3 940
Muud võlad	6 948	6 948
Intressivõlad	6 948	6 948
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	10 965	10 965

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 093	32 530
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 093	32 530
Kokku müügitulu	26 093	32 530
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rent	26 093	15 120
Muu	0	17 410
Kokku müügitulu	26 093	32 530

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	11 148	10 387
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 148	10 387
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 232	54 538
Kokku laenukohustised	118 232	54 538

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	744 000	700 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	744 000	700 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	7 500	0	0	7 500	760
Kokku antud laenud	7 500	0	0	7 500	760

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud 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	751 500	110 000	66 000	751 500	69 183
Kokku antud laenud	751 500	110 000	66 000	751 500	69 183

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Cogo Invest OÜ (registrikood: 12091002) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 419 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 787
Kokku	1 515 502
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 515 502
Kokku	1 515 502

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 419 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 787
Kokku	1 515 502
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 515 502
Kokku	1 515 502

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26093	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reigo Randmets	37908050303		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5040447
E-posti aadress	reigorandmets@gmail.com