

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing Dorpat Invest

registrikood: 10667030

tänavanimi: Teguri tn 47b

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 7309830

e-posti aadress: janno@eurokonsultatsiooni.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing Dorpat Invest on 2000. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Dorpat Invest peamiseks tegevusalaks on äripindade arendus rendiks.

Jooksvalt oli 2022. aastal välja renditud ca 270 m² kontoripinda, ca 1200 m² kütteta laopinda.

Järgneval 2023. majandusaastal jätkame tegevust äripindade arendamisel ja välja rentimisel. Alustasime 2021. a uue lao- ja büroohoone projekteerimise ja ehitusega, mille valmimist eeldame aastal 2023.

Aruandeaasta oli OÜ'le Dorpat Invest stabiilse käibega aasta. Müügitulu oli 2022. aastal 92'974 eurot (2021. aastal 116'641 eurot). Müügitulu vastas plaanitule.

Juhatus koosneb kolmest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole.

Janno Sild

Dorpat Invest OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 794	145 557	
Nõuded ja ettemaksed	120 388	241 858	2
Kokku käibevarad	173 182	387 415	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	65 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 807 078	742 706	4
Kokku põhivarad	2 807 078	807 706	
Kokku varad	2 980 260	1 195 121	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	287 651	29 389	5
Võlad ja ettemaksed	1 009 918	7 390	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 297 569	36 779	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	613 163	169 945	5
Kokku pikaajalised kohustised	613 163	169 945	
Kokku kohustised	1 910 732	206 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 984	9 984	
Kohustuslik reservkapital	997	997	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	977 416	902 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 131	74 885	
Kokku omakapital	1 069 528	988 397	
Kokku kohustised ja omakapital	2 980 260	1 195 121	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	92 974	116 641	7
Muud äritulud	29 516	3 904	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 855	-3 562	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 590	-2 053	
Tööjõukulud	-1 299	-1 323	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 292	-39 882	4
Ärikasum (kahjum)	88 454	73 725	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	6 589	
Intressitulud	3 325	18	
Intressikulud	-10 648	-5 447	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 131	74 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 131	74 885	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtudes miinimumnõudest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 62 sätestatud lisadest. Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla esitatud lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi lühemal kujul. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, mille kohaselt võetakse investeering algelt arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse kuldesse selle eeldavalt kasulikust elueast lähtudes. Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele oli aruandeaastal 2 %, mida arvestati lineaarselt.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvara õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, seetõttu kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulud jäävad arvestusest välja. 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Dorpat Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;
- b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	28 559	28 559	0	
Ostjatelt laekumata arved	28 559	28 559	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	91 829	91 829	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 388	120 388	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 912	19 912	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 912	19 912	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	66 137	1 137	65 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 094	5 094	0	3
Muud nõuded	215 715	215 715	0	
Viitlaekumised	215 715	215 715	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	306 858	241 858	65 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	89 736	0	1 774	0
Üksikisiku tulumaks	0	32	0	32
Sotsiaalmaks	0	54	0	55
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	3
Ettemaksukonto jääk	2 093		3 320	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	91 829	86	5 094	90

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	15 575	903 526	0	919 101
Akumuleeritud kulum	0	-198 441	0	-198 441
Jääkmaksumus	15 575	705 085	0	720 660
Ostud ja parendused	0	0	61 928	61 928
Amortisatsioonikulu	0	-39 882	0	-39 882
31.12.2021				
Soetusmaksumus	15 575	903 526	61 928	981 029
Akumuleeritud kulum	0	-238 323	0	-238 323
Jääkmaksumus	15 575	665 203	61 928	742 706
Ostud ja parendused	0	114 684	2 294 146	2 408 830
Müügid	0	-329 166	0	-329 166
Amortisatsioonikulu	0	-15 292	0	-15 292
31.12.2022				
Soetusmaksumus	15 575	668 210	2 356 074	3 039 859
Akumuleeritud kulum	0	-232 781	0	-232 781
Jääkmaksumus	15 575	435 429	2 356 074	2 807 078

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	92 974	116 641
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 855	3 562
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	350 000	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	243 000	243 000			6%	EUR	30.06.2023
Lühiajalised laenud kokku	243 000	243 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	657 814	44 651	613 163		4,6%	EUR	20.11.2027
Pikaajalised laenud kokku	657 814	44 651	613 163				
Laenukohustised kokku	900 814	287 651	613 163				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	199 334	29 389	169 945		4,6%	EUR	20.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	199 334	29 389	169 945				
Laenukohustised kokku	199 334	29 389	169 945				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	15 575	15 575
Ehitised	2 791 503	371 804
Kokku	2 807 078	387 379

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 005 002	1 005 002	
Võlad töövõtjatele	65	65	
Maksuvõlad	86	86	3
Muud võlad	3 034	3 034	
Intressivõlad	2 947	2 947	
Muud viitvõlad	87	87	
Saadud ettemaksed	1 731	1 731	
Muud saadud ettemaksed	1 731	1 731	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 009 918	1 009 918	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 665	3 665	
Võlad töövõtjatele	65	65	
Maksuvõlad	90	90	3
Muud võlad	88	88	
Saadud ettemaksed	3 482	3 482	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 390	7 390	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	92 974	116 641
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	92 974	116 641
Kokku müügitulu	92 974	116 641
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käsitus	92 974	116 641
Kokku müügitulu	92 974	116 641

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	20 833	0
Muud	8 683	3 904
Kokku muud äritulud	29 516	3 904

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	977	995
Sotsiaalmaksud	322	328
Kokku tööjõukulud	1 299	1 323
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	0	66 137
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	66 137
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	243 000	0
Kokku laenukohustised	243 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 606	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 606	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 000	0	0	65 000
Kokku antud laenud	65 000	0	0	65 000

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	65 000	0	65 000	0	3 311
Kokku antud laenud	65 000	0	65 000	0	3 311

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	243 000	0	243 000	2 606
Kokku laenukohustised	0	243 000	0	243 000	2 606

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	977	995

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO TÄHT	Juhatuse liige	01.06.2023
JANNO SILD	Juhatuse liige	28.06.2023
MATI LAURSON	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Dorpat Invest osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing Dorpat Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Dorpat Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vello Mettis

Vandeaudiitori number 340

Vello Mettis

Audiitorettevõtja tegevusloa number 278

Vikerkaare tn 17a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51006

31.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO METTIS	Vandeaudiitor	31.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	977 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 131
Kokku	1 058 547
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 058 547
Kokku	1 058 547

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	92974	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7309830
E-posti aadress	janno@eurokonsultatsiooni.ee