

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Investokraat OÜ

registrikood: 16073248

tänava/talu nimi, Toompuiestee 13/1-9

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10142

telefon: +372 5018401

e-posti aadress: indrek.kasak@ik.ee, sander.ingemar@hotmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Ettevõtte Investokraat OÜ omab ja üürib välja kinnisvara. Lisaks on ettevõtte mitmeid finantsvarasid aktsiate kujul. Kinnisvaraturg on käesoleval majandusaastal olnud tugev. Järgmiseks aastaks on plaanis hoida olemasolevat kinnisvara ning tegeleda edasi ka finantsvaradega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 608	8 168
Finantsinvesteeringud	1 703	6 713
Nõuded ja ettemaksed	0	274
Varud	71	0
Kokku käibevarad	14 382	15 155
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	151 292	154 305
Kokku põhivarad	151 292	154 305
Kokku varad	165 674	169 460
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	566	147
Kokku lühiajalised kohustised	566	147
Kokku kohustised	566	147
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	166 813	-190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 205	167 003
Kokku omakapital	165 108	169 313
Kokku kohustised ja omakapital	165 674	169 460

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	6 951	6 500
Muud äritulud	0	156 816
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-993
Mitmesugused tegevuskulud	-936	-625
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 013	-2 511
Ärikasum (kahjum)	3 002	159 187
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-7 207	7 816
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 205	167 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 205	167 003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Investokraat OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kuna Investokraat OÜ on 2021. aasta näitajate järgi väikeettevõtte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Investokraat OÜ kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lõhi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 ja edasine kajastamine toimub soetusmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest (20-50 aastat).

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta ja maksumusega üle 1300 euro. Varasid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1300 euro, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Materiaalne on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolüümõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Üürnikele vahendatud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna.

Kulud

Kulu kaupade ostul kajastatakse kauba õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Kulu kaupade ostul kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kulu teenuse ostul kajastatakse teenuse saamise järel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda, töötajaid, osanikke ning nende pereliikmeid, samuti ettevõtte juhtkonna ja osanike kontrolli all olevaid teisi äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	274	274
Ostjatelt laekumata arved	274	274
Kokku nõuded ja ettemaksed	274	274

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	0	
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	
Ostud ja parendused	6 160	150 656	156 816
Amortisatsioonikulu		-2 511	-2 511
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 160	150 656	156 816
Akumuleeritud kulum		-2 511	-2 511
Jääkmaksumus	6 160	148 145	154 305
Amortisatsioonikulu		-3 013	-3 013
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 160	150 656	156 816
Akumuleeritud kulum		-5 524	-5 524
Jääkmaksumus	6 160	145 132	151 292

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 951	6 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 827	1 058

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	566	566
Kokku võlad ja ettemaksed	566	566
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	147	147
Kokku võlad ja ettemaksed	147	147

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 951	6 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 951	6 500
Kokku müügitulu	6 951	6 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditeenused	6 951	6 500
Kokku müügitulu	6 951	6 500

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	0	156 816
Kokku muud äritulud	0	156 816

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Investokraat OÜ (registrikood: 16073248) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER-INGEMAR KASAK	Juhatuse liige	03.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	166 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 205
Kokku	162 608
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	162 608
Kokku	162 608

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6951	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sander-Ingemar Kasak	39003220345	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2124 EUR (Lihtomand)
Kristine-Kristi Kasak	47112310289	Eesti	188 EUR (Lihtomand)
Indrek Kasak	36607030252	Eesti	188 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5018401
E-posti aadress	indrek.kasak@ik.ee
E-posti aadress	sander.ingemar@hotmail.com