

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing OKOB Invest

registrikood: 10613175

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Müürivahe tn 31-4

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 5064890

e-posti aadress: charlie.viikberg@gmail.com, viikberg@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Okob Invest põhitegevuseks on kinnisvara rent, äritegevus toimub ka investeerimise valdkonnas.

2023. aasta esimesel poolel toimus majanduses mõningane kasv, kuid karmistatud rahastamistingimused pidurdasid seda taas. OÜ Okob Invest finantsinvesteeringute tootlus pöördus 2023. aastal kasumisse, ettevõtte kogukasumiks kujunes pärast dividendide väljamakset 118 063 eurot (2022. aastal 8 429 eurot).

2024. aastal on oodata majanduse kasvule pöördumist, OÜ Okob Invest jätkab samade tegevusaladel.

Charlie Viikberg

OÜ OKOB Invest juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 427	28 401	
Finantsinvesteeringud	474 923	353 783	2
Nõuded ja ettemaksed	8 717	3 125	3
Kokku käibevarad	536 067	385 309	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	997 189	997 189	4
Kokku põhivarad	997 189	997 189	
Kokku varad	1 533 256	1 382 498	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 137	29 041	5
Võlad ja ettemaksed	15 981	15 099	6
Kokku lühiajalised kohustised	44 118	44 140	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	457 538	378 721	5, 9
Kokku pikaajalised kohustised	457 538	378 721	
Kokku kohustised	501 656	422 861	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	910 725	948 396	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 063	8 429	
Kokku omakapital	1 031 600	959 637	
Kokku kohustised ja omakapital	1 533 256	1 382 498	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	98 547	95 038	7
Muud äritulud	40	57	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 576	-20 553	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 745	-1 007	
Tööjõukulud	-12 777	-10 107	8
Ärikasum (kahjum)	67 489	63 428	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	62 790	-55 310	2
Intressitulud	4 547	4 241	
Intressikulud	-14 031	-3 939	
Muud finantstulud ja -kulud	16	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	120 811	8 429	
Tulumaks	-2 748	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 063	8 429	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OKOB Invest 2023. 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 Toimikonna 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 tähtjalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtapabereid ning võlakirju, mida ettevõtte ei kavatse hoida lunastustähtajani.

Lühiajalisi 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

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. Algset 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 kuuluvas 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 tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2021	338 136	0	338 136
Soetamine	155 502	0	155 502
Müük müügihinnas või lunastamine	-82 140	0	-82 140
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-57 715	0	-57 715
31.12.2022	353 783	0	353 783
Kajastatud õiglasest väärtuses	233 783	0	233 783
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	120 000	0	120 000
Soetamine	433 422	135 424	568 846
Müük müügihinnas või lunastamine	-396 200	-114 296	-510 496
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	59 459	3 331	62 790
31.12.2023	450 464	24 459	474 923
Kajastatud õiglasest väärtuses	350 464	24 459	374 923
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	100 000	0	100 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 512	8 512
Ostjatelt laekumata arved	8 512	8 512
Ettemaksed	205	205
Tulevaste perioodide kulud	205	205
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 717	8 717
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 971	2 971
Ostjatelt laekumata arved	2 971	2 971
Ettemaksed	154	154
Tulevaste perioodide kulud	154	154
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 125	3 125

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	997 189
31.12.2022	997 189
31.12.2023	997 189

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	98 547	95 038
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 576	-20 553

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen seotud isikult	234 021	0	234 021	0	9
Pangalaen	251 654	28 137	223 517	0	
Pikaajalised laenud kokku	485 675	28 137	457 538	0	
Laenukohustised kokku	485 675	28 137	457 538	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen seotud isikult	287 704	0	287 704	0	9
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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	997 189	997 189
Kokku	997 189	997 189

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 443	1 443	0	0
Võlad töövõtjatele	146	146	0	0
Maksuvõlad	2 192	2 192	0	0
Saadud ettemaksed	12 200	12 200	0	0
Muud saadud ettemaksed	12 200	12 200	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	15 981	15 981	0	0

	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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	98 547	95 038
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	98 547	95 038
Kokku müügitulu	98 547	95 038
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	98 547	95 038
Kokku müügitulu	98 547	95 038

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 597	7 589
Sotsiaalmaksud	3 181	2 518
Kokku tööjõukulud	12 778	10 107
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	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 021	287 704
Kokku laenukohustised	234 021	287 704

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	7 848	1 927

Juhatuse liikmele maksti 2023. aastal dividende 46 100 eurot. Muid olulisi soodustusi ega hüvitisi ei ole juhatuse liikmele ette nähtud.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	823 030	767 710
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	205 758	191 927
Kokku tingimuslikud kohustised	1 028 788	959 637

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

Osaühing OKOB Invest (registrikood: 10613175) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CHARLIE VIKBERG	Juhatuse liige	05.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	910 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 063
Kokku	1 028 788
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	968 788
Kokku	1 028 788

Jaotada dividendideks 60 000 eurot

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98547	100.00%	Jah