

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: O.R.W. Invest OÜ

registrikood: 12273157

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Läänemere tee 28

postisihthnumber: 13913

telefon: +372 5036877

e-posti aadress: o.r.w.invest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	12
Lisa 17 Intressikulud	12
Lisa 18 Intressitulud	12
Lisa 19 Tulumaks	13
Lisa 20 Seotud osapooled	13
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

O.R.W. Invest OÜ -u peamiseks tegevusalaks on kinnisvara aadressil Läänemere tee 28, Tallinnas, rendile andmine. Ankurrentnikuks on vastavalt lepingule AS Selver, lisaks Selverile on veel 12 kaasüürnikku erinevatele pindadel. Juhatuse hinnangul O.R.W. Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Peamised finantssuhtarvud

	2023.a.	2022.a.
Müügitulu (eurodes)	706 024	691 368
Puhaskasum (eurode)	182 596	169 653
ROA	12.4%	10,95%
ROE	27,6%	27%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

*ROA = puhaskasum/varad kokku *100

*ROE= puhaskasum/omakapitali kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	44 651	58 627
Nõuded ja ettemaksed	41 062	38 787
Kokku käibevarad	85 713	97 414
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 389 705	1 451 469
Kokku põhivarad	1 389 705	1 451 469
Kokku varad	1 475 418	1 548 883
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	100 620	98 434
Võlad ja ettemaksed	278 588	286 215
Kokku lühiajalised kohustised	379 208	384 649
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	435 075	535 695
Kokku pikaajalised kohustised	435 075	535 695
Kokku kohustised	814 283	920 344
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Registreerimata osakapital	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	475 789	456 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 596	169 653
Kokku omakapital	661 135	628 539
Kokku kohustised ja omakapital	1 475 418	1 548 883

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	706 024	691 368
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-354 043	-348 212
Mitmesugused tegevuskulud	0	-5 451
Tööjõukulud	-59 410	-59 919
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 764	-61 764
Muud ärikulud	-92	-64
Ärikasum (kahjum)	230 715	215 958
Intressitulud	6	3
Intressikulud	-32 289	-16 615
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	198 432	199 346
Tulumaks	-15 836	-29 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 596	169 653

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ O.R.W.Invest väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Valisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks voetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Valisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Valisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine on mõistliku kulu ja pingutusega ei ole võimalik.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis toenaolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupaeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lahtunud juhtkonna hinnangust eraldise taitmiseks toenaoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on lainud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusvaarselt määratletav ning tehingust saadava tasu laekumine on toenaoline. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on toenaoline ja tulu suurust on võimalik usaldusvaarselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimaara, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapohiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80, netodividendina väljamakstud summalt. Alates 1. jaanuarist 2019. a. kohaldub tulumaksuseaduse §4 lg.5 ja §50'alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14%, ehk 14/86 dividendide netosummast. 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

O.R.W. Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanike
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	44 651	58 627
Kokku raha	44 651	58 627

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	41 062	41 062
Ostjatelt laekumata arved	41 062	41 062
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 062	41 062
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 787	38 787
Ostjatelt laekumata arved	38 787	38 787
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 787	38 787

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 500
Käibemaks	5 951	6 017
Üksikisiku tulumaks	668	920
Erisoodustuse tulumaks	3 305	1
Sotsiaalmaks	1 325	1 814
Kohustuslik kogumispension	13	13
Töötuskindlustusmaksed	24	22
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 033	37 221
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38 319	48 508

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 058 817	2 058 817
Akumuleeritud kulum	-545 584	-545 584
Jääkmaksumus	1 513 233	1 513 233
Amortisatsioonikulu	-61 764	-61 764
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 058 817	2 058 817
Akumuleeritud kulum	-607 348	-607 348
Jääkmaksumus	1 451 469	1 451 469
Amortisatsioonikulu	-61 764	-61 764
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 058 817	2 058 817
Akumuleeritud kulum	-669 112	-669 112
Jääkmaksumus	1 389 705	1 389 705

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	375 323	361 329
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-83 543

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	375 323	361 329
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	365 162	371 508
1-5 aasta jooksul	0	1 486 032

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
swedbank	535 695	100 620	435 075		6 kuu EURIBOR+3.75%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	535 695	100 620	435 075				
Laenukohustised kokku	535 695	100 620	435 075				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
swedbank	634 129	98 434	535 695		6 kuu EURIBOR+2.25%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	634 129	98 434	535 695				
Laenukohustised kokku	634 129	98 434	535 695				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	1 389 705	1 451 469
Kokku	1 389 705	1 451 469

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	39 004	39 004
Võlad töövõtjatele	3 781	3 781
Maksuvõlad	38 319	38 319
Muud võlad	197 484	197 484
Dividendivõlad	175 640	175 640
Muud viitvõlad	21 844	21 844
Kokku võlad ja ettemaksed	278 588	278 588
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	38 541	38 541
Võlad töövõtjatele	3 681	3 681
Maksuvõlad	48 508	48 508
Muud võlad	195 485	195 485
Dividendivõlad	173 641	173 641
Muud viitvõlad	21 844	21 844
Kokku võlad ja ettemaksed	286 215	286 215

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	3 781	3 681
Kokku võlad töövõtjatele	3 781	3 681

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	325 640	323 640
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	81 410	80 910
Kokku tingimuslikud kohustised	407 050	404 550

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus: 1 osa - 625.- euro; 1 osa - 625.- euro ; 1 osa - 1250.-euro.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	706 024	691 368
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	706 024	691 368
Kokku müügitulu	706 024	691 368
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	375 323	361 329
81101 Hoonehalduse abitegevused	330 701	330 039
Kokku müügitulu	706 024	691 368

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-258 691	-268 230
Elektrienergia	-221 378	-228 863
Soojusenergia	-37 313	-39 367
Vesi ja kanalisatsioon	-5 509	-5 415
Valveteenus	-1 776	-1 356
Kindlustus kaubanduskeskus	-2 341	-1 598
Hoonetussõiguste tasu	-12 000	-12 000
Hooldus-, puhastus- ja remont	-73 726	-59 613
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-354 043	-348 212

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	0	-11
Üldhalduskulud	0	-5 440
Kokku mitmesugused tegevuskulud	0	-5 451

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-44 968	-44 502
Sotsiaalmaksud	-14 442	-15 417
Kokku tööjõukulud	-59 410	-59 919
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	-92	-64
Kokku muud ärikulud	-92	-64

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-32 289	-16 615
Kokku intressikulud	-32 289	-16 615

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud hoiustelt	6	3
Kokku intressitulud	6	3

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	150 000	22 593	150 000	21 809
Eesti	150 000	22 593	150 000	21 809
Kokku	150 000	22 593	150 000	21 809

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	12 000
Kokku ostetud	12 000	12 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	26 700	26 915

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv,

Juhtkond ei pea praegu sobivaks anda sõja võimalike tagajärgede kohta kvantitatiivseid hinnanguid.

Juhtkond jälgib sellega seotud sündmuste kulgu majanduskeskkonnas ja kohandab oma tegevust.

oleneb olukorrast. Aruande koostamise ajal ei olnud juhtkonnal teavet, mis viitaks sellele, et Ukraina sõja mõju võiks ohustada ettevõtte tegevuse jätkumist 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Juhtkonna hinnang aruandekuupäevale järgnevale sündmustele on ajakohane ja usaldusväärne.

ka tegevusaruandes nimetatud ühinemisprotsessi puhul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2024

O.R.W. Invest OÜ (registrikood: 12273157) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR VIITMANN	Juhatuse liige	02.07.2024
RAUL OSMAN	Juhatuse liige	02.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	475 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 596
Kokku	658 385
Jaotamine	
Dividendideks	140 000
Kokku	140 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	375323	53.16%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	330701	46.84%	Ei