

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Invego Keila Pargikodud OÜ

registrikood: 14762498

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Staapli tn 10-4

postisihnumber: 10415

e-posti aadress: marko@invego.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Invego Keila Pargikodud OÜ Eesti kapitalil tegutsev ettevõte, mis kuulub Invego kaubamärgi all tegutsevate ettevõtete gruppi. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost, müük ja -arendus, ettevõte arendab Keilas Keila Kooli ja Keila Terviseradade vahelisel alal kõrghaljastusega kaasaegset elukeskkonda, Keila Pargikodude elurajooni, vt lisa <https://keilapargikodud.ee/>.

Aruandeperioodil omandas ettevõte Keilas arendustegevuseks detailplaneeringuga kinnistu ja alustati aktiivselt edasiste arendustegevustega. Läbi viidud arhitektuurikonkursi võitis Apex Arhitektuuribüroo, kelle omanäolise ja inspireeriva projekti alusel rajab ettevõte Keilasse Eesti Vabariigi aegse suurima korterelamute arendusprojekti. Etapi viisilisel rajame targalt läbimõeldud elukeskkonda lähiaastail 6 uut maja 120 koduga.

Juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatuse liikmele esimesel majandusaastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 ettevõttes töötajaid ei olnud.

Peamised finantssuhtarvud	ühik	2023	2022
Puhaskasum (kahjum-)	EUR	- 113 994,19	3 522,29
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)		124,35	11,24
ROE (puhaskasum / omakapital) * 100	%	105,68	57,53
ROA (puhaskasum / varad) * 100	%	- 4,85	52,42

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 468	6 130	
Nõuded ja ettemaksed	16 058	590	2
Varud	2 314 490	0	3
Kokku käibevarad	2 352 016	6 720	
Kokku varad	2 352 016	6 720	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	18 914	598	5
Kokku lühiajalised kohustised	18 914	598	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 355 530	0	4,8
Võlad ja ettemaksed	85 444	0	5,8
Kokku pikaajalised kohustised	2 440 974	0	
Kokku kohustised	2 459 888	598	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 522	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-113 994	3 522	
Kokku omakapital	-107 872	6 122	
Kokku kohustised ja omakapital	2 352 016	6 720	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 808	4 795	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 688	-1 233	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 840	0	7
Muud ärikulud	-3 585	-40	
Ärikasum (kahjum)	-18 305	3 522	
Intressitulud	133	0	
Intressikulud	-95 822	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-113 994	3 522	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-113 994	3 522	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-18 305	3 522
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 468	-590
Varude muutus	-2 314 490	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	18 316	598
Laekunud intressid	133	0
Makstud intressid	-10 378	0
Kokku rahavood äritegevusest	-2 340 192	3 530
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-6 000	0
Antud laenude tagasimaksed	6 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 492 201	0
Saadud laenude tagasimaksed	-136 671	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 355 530	0
Kokku rahavood	15 338	3 530
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 130	2 600
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 338	3 530
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 468	6 130

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 600	0	2 600
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 522	3 522
31.12.2022	2 600	3 522	6 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-113 994	-113 994
31.12.2023	2 600	-110 472	-107 872

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Invego Keila Pargikodud OÜ OÜ 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. Aruanne on koostatud vastavalt keskmise suurusega ettevõtja kategooriale.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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, mis on lootusetuks tunnistatud, 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 laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ja seda finantseeritakse laenuga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline, siis lisatakse laenukasutuse kulutusi varude soetusmaksumusele. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, 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

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, soodusmaksumäär 14%. 14% soodus-maksumäär 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% soodusmaksumäär 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 äriiliste otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 802	3 802
Ostjatelt laekumata arved	3 802	3 802
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 600	11 600
Muud nõuded	656	656
Viitlaekumised	656	656
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 058	16 058
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	590	590
Ostjatelt laekumata arved	590	590
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	0	0
Viitlaekumised	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	590	590

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	2 314 490	0
Lõpetamata ehitus	2 314 490	0
Kokku varud	2 314 490	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	2 355 530		2 355 530		10%	EUR	2030	8
Pikaajalised laenud kokku	2 355 530		2 355 530					
Laenukohustised kokku	2 355 530		2 355 530					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele		18 914	18 914	
Muud võlad		85 444		85 444
Intressivõlad		85 444		85 444
Kokku võlad ja ettemaksed		104 358	18 914	85 444

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele		598	598	
Muud võlad		0		0
Intressivõlad		0		0
Kokku võlad ja ettemaksed		598	598	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 808	4 795
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 808	4 795
Kokku müügitulu	7 808	4 795
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	7 808	4 795
Kokku müügitulu	7 808	4 795

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Turustuskulud	12 914	0
Ostetud teenused	7 926	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 840	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 011 301	0	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	344 229	0	4
Kokku laenukohustised	2 355 530	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	74 804	0	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 640	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	85 444	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	2 011 301	0	2 011 301	74 804	4,5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	480 900	136 671	344 229	21 018	4,5
Kokku laenukohustised	0	2 492 201	136 671	2 355 530	95 822	

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

31.12.2023 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 107 872 eurot. Omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele, tulenevalt omanikelaenude intressikuludest, mis on seotud kinnisvaraarenduse soetamisega ja kinnisvaraarenduse töötsükli olemusega, kus esmalt teostatakse kulud, misjärel teenitakse tulu.

Invego Keila Pargikodud esimesed 2 hoonet valmivad 2025. a. jooksul, mil ettevõtte genereerib piisavalt kasumit, et omakapitali vorminõue täita. 2024 aastal on juba sõlmitud võlaõiguslepinguid rajatavates uutes hoonetes kodude müügiks asjaõiguslepinguga 2025. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Invego Keila Pargikodud OÜ (registrikood: 14762498) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN-THOR VÄHI	Juhatuse liige	28.06.2024
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-113 994
Kokku	-110 472
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-110 472
Kokku	-110 472

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7808	100.00%	Jah