

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Avoli Invest OÜ

registrikood: 11919829

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Püüksi küla, Aasa tee 11

postisihnumber: 74013

telefon: +372 5073126

e-posti aadress: avo@avolcon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12
Lisa 13 Tulumaks	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Avoli Invest OÜ on 2010. aasta aprillis loodud Eesti eraisiku omanduses olev ettevõte.

Ettevõtte põhitegevuseks on investeerimine väärtpaberitesse ja kinnisvarasse. Selleks on soetatud väärtpabereid AS-st SEB Pank, LHV Pank AS-st, UAB "SB Draudimas" Eesti filiaalist ning AS-st Luminor Bank. Üüritulu teenimise eesmärgil on ettevõttel korterid Tallinnas ja Harjumaal.

Aruandeaastal oli väärtpaberiturg üsna soodsas seisus ning tulemiks kujunes taas kasum 37 224 eurot (2022: kahjum -79 738 eurot). Müügitulu pisut kasvas ja oli 7 800 eurot (2022: 6 420 eurot).

Aruandeaastal jätkati renditeenuse osutamise ja investeerimisega erinevatesse väärtpaberitesse.

Järgneval majandusaastal on plaan jätkata investeerimisega väärtpaberitesse ning soodsate võimaluste avanedes investeerida ka kinnisvarasse.

Ettevõttes aruandeaastal töötajaid palgal ei olnud, samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Avoli Invest OÜ juhataja on Avo Lillemäe.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	171 509	16 598	
Finantsinvesteeringud	707 331	577 666	2
Nõuded ja ettemaksud	125 887	488 120	3
Kokku käibevarad	1 004 727	1 082 384	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	282 633	282 633	4
Kinnisvarainvesteeringud	139 755	139 755	5
Materiaalsed põhivarad	47 938	306	6
Kokku põhivarad	470 326	422 694	
Kokku varad	1 475 053	1 505 078	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	2 864	2 501	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 864	2 501	
Kokku kohustised	2 864	2 501	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	30 078	30 078	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 402 075	1 549 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 224	-79 738	
Kokku omakapital	1 472 189	1 502 577	
Kokku kohustised ja omakapital	1 475 053	1 505 078	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 800	6 420	10
Muud äritulud	0	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 588	-1 182	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 486	-14 912	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 368	-34	6
Muud ärikulud	0	-3	
Ärikasum (kahjum)	-26 642	-9 710	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	69 924	-77 988	12
Intressitulud	6 345	16 712	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 627	-70 986	
Tulumaks	-12 403	-8 752	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 224	-79 738	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avoli Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Avoli Invest OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeringud sidusettevõttesse, mida kajastatakse soetusmaksumuse. Finantskohustised on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid ning muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksud ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on aruandekuupäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadest ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses. Õiglasel väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui osalus ettevõttes on 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringuid väheolulistesse sidusettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata oma majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigiõivud jm). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste osas). Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille kasulik tööiga on pikem kui üks aasta. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Juhataja korraldusel võidakse arvele võtta ka madalama väärtusega põhivarasid.

Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	5
Arvutid, inventar	4

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninormid määratakse lähtuvalt põhivarade kasulikust tööeest igale põhivara objektile eraldi.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse üleandmise kuul. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning suurus usaldusväärselt hinnatav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendina välja maksta 1/3 2020. aastal, 2021. aastal ja 2022. aastal maksustatud jaotatud kasumist.

Füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Avoli Invest OÜ sidusettevõtjad;
- Avoli Invest OÜ osanik;
- osaniku lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud		
31.12.2021	104 502	507 588	116 352	728 442	
Müük müügihinnas või lunastamine	-14 193	-58 150	0	-72 343	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-4 469	-61 969	-11 995	-78 433	12
31.12.2022	85 840	387 469	104 357	577 666	
Kajastatud õiglasest väärtuses	85 840	387 469	104 357	577 666	
Soetamine	99 964	2 000	0	101 964	
Müük müügihinnas või lunastamine	-36 869	-1 205	-4 149	-42 223	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 995	40 335	10 594	69 924	12
31.12.2023	167 930	428 599	110 802	707 331	

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	18 427	18 427
Muud nõuded	107 460	107 460
Intressinõuded	107 231	107 231
Viitlaekumised	229	229
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 887	125 887
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	382 427	382 427
Muud nõuded	105 693	105 693
Intressinõuded	105 529	105 529
Viitlaekumised	164	164
Kokku nõuded ja ettemaksed	488 120	488 120

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11883072	Avolcon OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	33.33	33.33
10611466	Noran KV OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	49	49

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Avolcon OÜ	220 000	220 000
Noran KV OÜ	62 633	62 633
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	282 633	282 633

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	139 755
31.12.2022	139 755
31.12.2023	139 755

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 800	6 420
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 588	-1 182

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	24 048	1 268	2 420	27 736	27 736
Akumuleeritud kulum	-24 048	-1 268	-2 420	-27 736	-27 736
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	340	340	340
Amortisatsioonikulu	0	0	-34	-34	-34
31.12.2022					
Soetusmaksumus	24 048	1 268	1 099	26 415	26 415
Akumuleeritud kulum	-24 048	-1 268	-793	-26 109	-26 109
Jääkmaksumus	0	0	306	306	306
Ostud ja parendused	53 000	0	0	53 000	53 000
Amortisatsioonikulu	-5 300	0	-68	-5 368	-5 368
31.12.2023					
Soetusmaksumus	77 048	1 268	1 099	79 415	79 415
Akumuleeritud kulum	-29 348	-1 268	-861	-31 477	-31 477
Jääkmaksumus	47 700	0	238	47 938	47 938

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	464	464
Maksuvõlad	1 750	1 750
Saadud ettemaksed	650	650
Tulevaste perioodide tulud	650	650
Kokku võlad ja ettemaksed	2 864	2 864
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	217	217
Maksuvõlad	1 634	1 634
Saadud ettemaksed	650	650
Tulevaste perioodide tulud	650	650
Kokku võlad ja ettemaksed	2 501	2 501

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 155 462	1 179 350
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	283 837	290 337
Kokku tingimuslikud kohustised	1 439 299	1 469 687

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Vastavalt põhikirjale on minimaalne osakapital 2 556 eurot ning maksimaalne osakapital 10 224 eurot. Sissemaksena osakapitali pandi 2010. aastal aktsiad.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 800	6 420	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 800	6 420	
Kokku müügitulu	7 800	6 420	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	7 800	6 420	5
Kokku müügitulu	7 800	6 420	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja ka eelmisel majandusaastal ei olnud Avoli Invest OÜ-s palgal ühtegi töötajat.

Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	70 035	-78 384
Dividenditulu	0	445
Kasum (kahjum) väärtpaberite müügist	-111	-49
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	69 924	-77 988

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	67 612	12 403	53 763	8 752
Eesti	67 612	12 403	53 763	8 752
Kokku	67 612	12 403	53 763	8 752

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	103 059	465 897
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 599	22 059
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 658	487 956

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	295 039	69 000	0	364 039	4 980
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 388	0	0	18 388	540
Kokku antud laenud	313 427	69 000	0	382 427	5 520

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	364 039	16 000	380 000	39	1 163
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 388			18 388	540
Kokku antud laenud	382 427	16 000	380 000	18 427	1 703

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Avoli Invest OÜ (registrikood: 11919829) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO LILLEMÄE	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 402 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 224
Kokku	1 439 299
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 439 299
Kokku	1 439 299

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 402 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 224
Kokku	1 439 299
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 439 299
Kokku	1 439 299

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7800	100.00%	Jah