

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ A-Investment

registrikood: 12084901

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Teguri tn 37

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 5060660

e-posti aadress: alan@ylinvest.ee

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 Varud	7
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	9
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 11 Osakapital	10
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ A-Investment põhitegevusalaks on finantsinvesteeringud ja finantsnõustamine.

2023.majandusaastal jätkas ettevõtte maaklerteenustega.

Tehti esimene kinnivarainvesteering Itaaliasse, millega soovitakse jätkata järgmistel majandusaastatel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	828	735	2
Nõuded ja ettemaksed	304 050	303 750	3
Varud	47 014	47 014	4
Kokku käibevarad	351 892	351 499	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	662 898	632 771	
Finantsinvesteeringud	276 505	276 505	6
Kinnisvarainvesteeringud	26 930	26 930	7
Kokku põhivarad	966 333	936 206	
Kokku varad	1 318 225	1 287 705	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	689 779	635 399	8
Võlad ja ettemaksed	372 087	385 733	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 061 866	1 021 132	
Kokku kohustised	1 061 866	1 021 132	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 823	122 552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 214	141 271	
Kokku omakapital	256 359	266 573	
Kokku kohustised ja omakapital	1 318 225	1 287 705	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	23 800	22 500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10	-2 550	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 375	-51 144	
Tööjõukulud	-7 894	-7 287	12
Ärikasum (kahjum)	-13 479	-38 481	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	30 127	184 344	
Intressikulud	-26 887	-9 758	
Muud finantstulud ja -kulud	25	5 166	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 214	141 271	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 214	141 271	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ A-Investment 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Anovela Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Juhul kui soetatud finantsvara eest tasutakse kohe rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks makstud rahasumma nominaalväärtust.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse ja individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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).

Kinnisvaratehingu objekte kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul, kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	828	735

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	304 050	304 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	304 050	304 050
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	303 750	303 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	303 750	303 750

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed varude eest	47 014	47 014
Kokku varud	47 014	47 014

Lisa 5 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
12508330	OÜ ARTE House	Eesti	Ehitamine	30	30
14362008	OÜ Moser Kinnisvara	Eesti	Kinnisvara ost-müük	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ ARTE House	433 205	23 157	456 362
OÜ Moser Kinnisvara	199 566	6 970	206 536
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	632 771	30 127	662 898

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
Soetamine	276 505	276 505
31.12.2022	276 505	276 505
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	276 505	276 505
		Kokku
	Muud	
31.12.2022	276 505	276 505
31.12.2023	276 505	276 505
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	276 505	276 505

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	26 930	26 930
31.12.2022		
Soetusmaksumus	26 930	26 930
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	26 930	26 930
31.12.2023		
Soetusmaksumus	26 930	26 930
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	26 930	26 930

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	689 779	689 779			4%	eur	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	689 779	689 779					
Laenukohustised kokku	689 779	689 779					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	635 399	635 399			2%	eur	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	635 399	635 399					
Laenukohustised kokku	635 399	635 399					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	385	385
Maksuvõlad	63 144	63 144
Muud võlad	308 558	308 558
Intressivõlad	52 958	52 958
Dividendivõlad	255 600	255 600
Kokku võlad ja ettemaksed	372 087	372 087
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	350	350
Maksuvõlad	73 864	73 864
Muud võlad	311 519	311 519
Intressivõlad	27 119	27 119
Dividendivõlad	284 400	284 400
Kokku võlad ja ettemaksed	385 733	385 733

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	202 887	113 017
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 722	28 254
Kokku tingimuslikud kohustised	253 609	141 271

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 900	5 446
Sotsiaalmaksud	1 994	1 841
Kokku tööjõukulud	7 894	7 287
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	689 779	635 399
Kokku laenukohustised	689 779	635 399

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	439 050	183 090	18 741	603 399	9 818
Kokku laenukohustised	439 050	183 090	18 741	603 399	9 818

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	603 399	86 380	689 779	25 839
Kokku laenukohustised	603 399	86 380	689 779	25 839

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 900	2 600
Kokku müüdid	16 900	2 600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	5 900	5 446

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

OÜ A-Investment (registrikood: 12084901) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	06.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 214
Kokku	253 609

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 214
Kokku	253 609

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	23800	100.00%	Jah