

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ AO Investeering

registrikood: 12373597

postiaadress: Lääne-Viru maakond, Rakvere linn, Näituse tn 20

postisihthnumber: 44314

e-posti aadress: aoinvesteering@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	8
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

AO Investeering OÜ alustas äritegevust novembris 2012. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus, -haldamine ja -üüriteenuste osutamine.

Aruande perioodil moodustas AO Investeering OÜ müügitulu 273 683 eurot. Müügitulust moodustas 100% müük Eestis.

Ettevõtte kasumiks kujunes 405 540 eurot.

Tööjõukulud aruandeaastal olid 30 900. Keskmine töötajate arve oli 2. Juhatuse liikmetele ei ole ettenähtud lahkumisel või tagasikutsumisel mingeid täiendavaid kompensatsioone ega hüvitisi. Kohustused riigimaksete osas on firma täitnud õigeaegselt.

2023 aastal ei ole tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	76 368	86 057
Nõuded ja ettemaksed	12 161	9 219
Kokku käibevarad	88 529	95 276
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	455 000	70 000
Materiaalsed põhivarad	437 808	472 256
Kokku põhivarad	892 808	542 256
Kokku varad	981 337	637 532
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	10 440	11 259
Kokku lühiajalised kohustised	10 440	11 259
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	22 500	83 416
Kokku pikaajalised kohustised	22 500	83 416
Kokku kohustised	32 940	94 675
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 857	305 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 540	237 007
Kokku omakapital	948 397	542 857
Kokku kohustised ja omakapital	981 337	637 532

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	273 683	279 717
Muud äritulud	252 903	23 738
Mitmesugused tegevuskulud	-40 102	-33 535
Tööjõukulud	-30 900	-15 758
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 048	-15 795
Ärikasum (kahjum)	400 536	238 367
Intressitulud	5 498	13
Intressikulud	-494	-1 373
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	405 540	237 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 540	237 007

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

AO Investeering OÜ 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AO Investeering OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga konkreetse ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded on bilansis välja kantud.

Varud

Varude arvestamiseks kasutatakse perioodilist süsteemi. Arvestust varude lõppjäägi ning müüdud kaupade soetusmaksumuse kohta ei peeta. Arvestust peetakse ainult sissetuleku kohta. Väljamineku kohta eraldi arvestust ei ole. Varude lõppjääk ning müüdud kaupade soetusmaksumus tehakse kindlaks aasta lõpus. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Arvesse võetakse kõik kaubad, mis on firma omanduses, ning arvesse ei võeta neid, mis on ära müüdud.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile

eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majanustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsioon arvestatakse lineaarselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Maa ja ehitised 5%
- Masinda ja seadmed 20%
- Muu inventar 20-50%

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Rahavood investeerimis- ja finantseerimistegevusest on kajastatud otsesel meetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva 20.06.2024 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	23 094	11 778
Sotsiaalmaksud	7 806	3 980
Kokku tööjõukulud	30 900	15 758
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	10 400	0

AO Investeering OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- * omanikke
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- * eespool loetud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

2019 aastal on AO Investeering OÜ saanud laenu Võsu Spa OÜ-lt summas 30000,00.

2023 aastal on AO Investeering OÜ tagastanud laenu Võsu Spa OÜ-le summas 30000,00.

2020 aastal on AO Investeering OÜ saanud laenu Kehala Arenduse OÜ-lt summas 15140,00.

2023 aastal on AO Investeering OÜ saanud laenu juhatuse liikmelt summas 3000,00 ja tagastanud laenu juhatuse liikmele summas 15000,00.

2023 aastal on AO Investeering OÜ andnud laenu Adoffi1 OÜ-le summas 85000,00.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.07.2024

OÜ AO Investeering (registrikood: 12373597) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES OTS	Juhatuse liige	30.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 540
Kokku	948 397
Jaotamine	
Kokku	948 397

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 540
Kokku	948 397
Jaotamine	
Kokku	948 397

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	102662	37.51%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	92226	33.70%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	74667	27.28%	Ei
Muu elektrienergia tootmine (sh biomassist)	35119	4128	1.51%	Ei