

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: FOL Investeeringud OÜ

registrikood: 12974718

tänavatalu nimi, Kalasadama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10415

e-posti aadress: sven.abrams@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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

FOL Investeeringud OÜ on asutatud 07.01.2016. Majandusaasta algus on 01. jaanuaril ja lõpp 31. detsembril.

FOL Investeeringud OÜ on kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõtte. Tegevusalaks on kinnisvaraobjektide vahendamine üle Eesti. Samuti tegeleb FOL Investeeringud OÜ aktiivselt investeerimisega väärtipaberitesse ning tegeleb enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitlemisega.

2022. aastal soetas OÜ FOL Investeeringud kinnisvara Tallinna. Soetatud kinnisvara on antud pikaajaliselt üürile. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis tema õiglases väärtuses.

2023. aastal oli ettevõtte müügitulu 43 142 eurot ning puhaskasum 42 785 eurot.

Tööjõukulud puudusid ning juhatuse tööd ei ole tasustatud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 007	600	2
Finantsinvesteeringud	31 125	33 162	3
Nõuded ja ettemaksed	194 942	123 871	4
Kokku käibevarad	237 074	157 633	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	85 000	80 000	5
Materiaalsed põhivarad	3 048	4 464	6
Kokku põhivarad	88 048	84 464	
Kokku varad	325 122	242 097	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	116 625	76 375	7
Võlad ja ettemaksed	380	390	8
Kokku lühiajalised kohustised	117 005	76 765	
Kokku kohustised	117 005	76 765	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 582	118 266	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 785	44 316	
Kokku omakapital	208 117	165 332	
Kokku kohustised ja omakapital	325 122	242 097	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	43 142	43 383	10
Muud äritulud	5 000	13 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50	-1 750	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 467	-967	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 416	-236	
Muud ärikulud	-56	-500	
Ärikasum (kahjum)	38 153	52 930	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 405	-8 559	14
Intressitulud	8 058	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-7	-45	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 799	44 326	
Tulumaks	-14	-10	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 785	44 316	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FOL Investeeringud OÜ aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamise alused.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingutest tulenevate rahavoogude kajastamisel arvestatakse need ettevõtte arvestusvaluutasse ümber, rakendades raha liikumise päeval kehtinud valuutakurssi.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse, fondiosakutesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid (näit. nõuded ostjate vastu, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt ühte arvestuspõhimõtet. Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid olulise maksumusega varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööõudlust üle aegselt 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.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kaupade ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud aruandva ettevõttega, kui see isik (SME IFRS 33.2(a)):

- (a) on aruandva ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju aruandva ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõttega seotud isikuteks loetakse osanikke, juhatuse liikmeid ning nendega lähedalt seotud perekonnaliikmeid samuti osaniku olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	11 007	600
Kokku raha	11 007	600

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	32 894	32 894
Soetamine	8 875	8 875
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-8 607	-8 607
31.12.2022	33 162	33 162
Soetamine	1 438	1 438
Muud	-3 475	-3 475
31.12.2023	31 125	31 125

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Laenuuõuded	194 727	194 727
Ettemaksed	215	215
Tulevaste perioodide kulud	215	215
Kokku nõuded ja ettemaksed	194 942	194 942
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Laenuuõuded	123 447	123 447
Ettemaksed	424	424
Tulevaste perioodide kulud	424	424
Kokku nõuded ja ettemaksed	123 871	123 871

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	67 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13 000
31.12.2022	80 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 000
31.12.2023	85 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 484	3 483
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	296	338

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
Ostud ja parendused	4 700	4 700
Amortisatsioonikulu	-236	-236
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 700	4 700
Akumuleeritud kulum	-236	-236
Jääkmaksumus	4 464	4 464
Amortisatsioonikulu	-1 416	-1 416
31.12.2023		
Soetusmaksumus	4 700	4 700
Akumuleeritud kulum	-1 652	-1 652
Jääkmaksumus	3 048	3 048

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	81 625	81 625		
Laen seotud osapoolelt	35 000	35 000		
Lühiajalised laenud kokku	116 625	116 625		
Laenukohustised kokku	116 625	116 625		
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	40 375	40 375		
Laen seotud osapoolelt	36 000	36 000		
Lühiajalised laenud kokku	76 375	76 375		
Laenukohustised kokku	76 375	76 375		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10	10
Tagatisraha Villardi 17/1-1	370	370
Kokku võlad ja ettemaksed	380	380
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20	20
Tagatisraha Villardi 17/1-1	370	370
Kokku võlad ja ettemaksed	390	390

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	164 294	130 066
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	41 073	32 516
Kokku tingimuslikud kohustised	205 367	162 582

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	43 142	43 383
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 142	43 383
Kokku müügitulu	43 142	43 383
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	38 000	39 712
Koolitusteenused	500	0
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 642	3 671
Kokku müügitulu	43 142	43 383

Lisa 11 Muud äritulud (eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 000	13 000
Kokku muud äritulud	5 000	13 000

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	147	130
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	120
Kommunaalkulud	149	208
Pangateenused	128	164
Konsultatsioonikulud	4 000	0
Töökaitse ja töötervisehoid	2 486	0
Juriidilised kulud, lepingutasud	0	161
Sõiduki kindlustus	467	38
Liikmemaks	1 090	146
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 467	967

Lisa 13 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-3 405	-8 559
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 405	-8 559

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-7	-45
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-7	-45

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	124 727	122 447
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 727	122 447
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	36 000
Kokku laenukohustised	35 000	36 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 897	9 500	9 950	122 447
Kokku antud laenud	122 897	9 500	9 950	122 447

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 447	166 580	164 300	124 727	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		263 000	195 000	68 000	7 840
Kokku antud laenud	122 447	429 580	359 300	192 727	7 840

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	1 020	20	36 000
Kokku laenukohustised	35 000	1 020	20	36 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 000	200	1 200	35 000
Kokku laenukohustised	36 000	200	1 200	35 000

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500	500
Kokku müüdid	500	500

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	500
Kokku ostetud	1 050	500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2024

FOL Investeeringud OÜ (registrikood: 12974718) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	23.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 785
Kokku	205 367
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	205 367
Kokku	205 367

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 785
Kokku	205 367
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	205 367
Kokku	205 367

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	38000	88.08%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4642	10.76%	Ei
Muu mujal liigitamata koolitus	85599	500	1.16%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sven.abrams@gmail.com