

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing ERIDAN DVL

registrikood: 10683566

tänavatalu nimi, Graniidi tn 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10413

telefon: +372 5039977

e-posti aadress: info@betaconsult.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Eridan DVL asutati 2000. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvara üürile andmine. Renditulu firma hakkas teenima alates 2009. aastast.

2020. majandusaastal OÜ Eridan DVL sai renditulu suuruse 91 289 EUR. Ettevõtte lõpetas oma majandusaastategevkasumiga summas 9 197 EUR. Ettevõttele kuulub kaks kinnistud Tallinna linnas. Mõlemad kinnistud asuvad Põhja-Tallinna piirkonnas, kinnistutele on tagatud hea ligipääs. Antud piirkonna hoonestuse moodustavad valdavalt korterelamus, ärihooneid on üksikuid. Mõlema kinnistu hooned on täielikult renoveeritud ja on väga heas korras. Üks kinnistu on kasutusel kui tantsu- ja treeningu (lapsed ja täiskasvanud) stuudio. Teise kinnistu hooned on renditud välja korterite kaupa.

Osaühing Eridan DVL on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

2020 aasta lõpus firmas töötas 2 inimest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 140	11 743	2
Finantsinvesteeringud	100 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	162 484	321 441	3
Varud	7 500	7 500	
Kokku käibevarad	287 124	340 684	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 590 000	1 590 000	
Kokku põhivarad	1 590 000	1 590 000	
Kokku varad	1 877 124	1 930 684	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 727	14 336	6
Kokku lühiajalised kohustised	12 727	14 336	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	230 566	286 714	5
Kokku pikaajalised kohustised	230 566	286 714	
Kokku kohustised	243 293	301 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 621 822	1 765 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 197	-138 203	
Kokku omakapital	1 633 831	1 629 634	
Kokku kohustised ja omakapital	1 877 124	1 930 684	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	91 289	105 239	
Muud äritulud	619	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 678	-26 584	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 259	-18 095	
Tööjõukulud	-42 529	-47 071	8
Muud ärikulud	-1 872	-150 042	
Ärikasum (kahjum)	3 570	-136 553	
Muud finantstulud ja -kulud	6 877	-1 650	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 447	-138 203	
Tulumaks	-1 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 197	-138 203	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused OÜ Eridan DVL

31.12.2020.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud

kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on

rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev

raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning

mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti täiseurodes.

Kasumiaruande koostamisel kasutati I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summaden.

Raha

Raha ekvivalendina ettevõtte kajastab rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) 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, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid

ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi,

arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Objekti, mida ettevõtte ise ehitab või juba kajastatud bilansis kinnisvarainvesteeringuks, soetusmaksumuse üle peetakse arvestust

analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Sellest hetkest, kui objekt saab valmis ja ta võetakse kasutusele kinnisvarainvesteeringuna

(näiteks renditakse välja), hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut lähtudes ühest käesolevas juhendis kirjeldatud meetodist.

Eridan DVL OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid iga bilansipäevaks õiglase väärtuse meetodiga.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni (IAS 40p27–28).

Õiglase väärtuse määramine peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul, mitte hüpoteetilisel turul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei arvata sellest maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulud.

Rendid

Eridan DVL OÜ annab rendile eluruume erinevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Ettevõtte tulu saamiseks kasutab kasutusrenti.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. (IAS 17.8).

Rendile andjad kajastavad kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. (IAS 17.49).

Kasutusrendi maksed ettevõtte kajastab rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. (IAS 17.50).

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad. (SIC 15.3–6).

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimis põhimõtetest.

Juhul kui on kahtlusi väljarenditava varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test vastavalt juhendile RTJ 5 (IAS 17.53–54).

Finantskohustised

Seoses erinevate ettevõtte juurest laenu võtmisega, Eridan DVL OÜ-l tekkivad finantskohustused.

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.

Tulud

Ettevõtte tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade 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.

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel ettevõtte kasutab valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse seda vahet bilansis vastavalt kas kohustuse või nõudena.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Eridan DVL OÜ-l püsivad kulud tekivad kinnisvarainvesteeringute haaldamisest ja omava kinnistu renoveerimisest.

Kinnisvara ehituslepingute puhul määratakse kõigepealt, kas tegemist on teenuse osutamisega või kauba müügiga. Kinnisvara ehitusleping vastab teenuse osutamise lepingule, kui leping on sõlmitud mingi konkreetse kinnisvaraobjekti ehitamiseks ning ehituse tellijal on õigus otsustada kinnisvaraobjekti peamiste struktuurielementide üle enne ehitustegevuse algust ja/või ehitustegevuse ajal (sõltumata sellest, kas ta kasutab seda õigust või mitte). Seevastu kinnisvara ehituslepingut, mille puhul tellijal on ainult piiratud õigus mõjutada kinnisvara kujundust (näiteks valida kujundust etteantud valikute hulgast, aga mitte teha olulisi konstruktsioonilisi muudatusi) käsitletakse kui kauba müügilepingut. Kui kinnisvara ehituslepingu puhul on tegemist teenuse osutamise lepinguga, siis kajastatakse kulu sellest lepingust lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto LHV pangas, EUR	7 906	2 544
Kassa	9 234	9 199
Kokku raha	17 140	11 743

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 883	3 883
Ostjatelt laekumata arved	3 883	3 883
Muud nõuded	158 601	158 601
Laenunõuded	158 601	158 601
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 484	162 484
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 341	5 341
Ostjatelt laekumata arved	5 341	5 341
Muud nõuded	316 100	316 100
Laenunõuded	316 100	316 100
Kokku nõuded ja ettemaksed	321 441	321 441

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	401	405
Sotsiaalmaks	858	1 036
Kohustuslik kogumispension	52	63
Töötuskindlustusmaksed	63	76
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 374	1 580

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV pangale	230 566		230 566		4,25%	EUR	2023.a
Pikaajalised laenud kokku	230 566		230 566				
Laenukohustised kokku	230 566		230 566				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisik	30 000		30 000		3%	EUR	2021.a
Pikaajalised laenud kokku	30 000		30 000				
Pikaajalised võlakirjad							
LHV pangale	256 714		256 714		4,25%	EUR	2023.a
Pikaajalised võlakirjad kokku	256 714		256 714				
Laenukohustised kokku	286 714		286 714				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 644	2 644
Võlad töövõtjatele	2 600	2 600
Maksuvõlad	1 374	1 374
Muud võlad	6 109	6 109
Muud viitvõlad	6 109	6 109
Kokku võlad ja ettemaksed	12 727	12 727
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 744	2 744
Võlad töövõtjatele	3 140	3 140
Maksuvõlad	1 580	1 580
Muud võlad	6 872	6 872
Muud viitvõlad	6 872	6 872
Kokku võlad ja ettemaksed	14 336	14 336

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	31 789	35 180
Sotsiaalmaksud	10 490	11 609
Töötuskindlustusmaks	250	281
Kokku tööjõukulud	42 529	47 070
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2021

Osaühing ERIDAN DVL (registrikood: 10683566) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK LIDMETS	Juhatuse liige	30.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 621 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 197
Kokku	1 631 019
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 611 019
Kokku	1 631 019

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	91289	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaroslav Komarov	37103060284	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Erik Lidmets	37209082716	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5039977
E-posti aadress	info@betaconsult.ee