

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing ERIDAN DVL

registrikood: 10683566

tänava/talu 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	10
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.

2019. majandusaastal OÜ Eridan DVL sai renditulu suuruse 105 239 EUR. Ettevõtte lõpetas oma majandusaastategevkahjumiga summas 138 203 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.

2019 aasta lõpus firmas töötas 3 inimest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 743	17 601	2
Nõuded ja ettemaksed	321 441	513 871	3
Varud	7 500	7 500	
Kokku käibevarad	340 684	538 972	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 590 000	1 590 000	
Kokku põhivarad	1 590 000	1 590 000	
Kokku varad	1 930 684	2 128 972	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 336	14 344	6
Kokku lühiajalised kohustised	14 336	14 344	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	286 714	346 791	5
Kokku pikaajalised kohustised	286 714	346 791	
Kokku kohustised	301 050	361 135	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 765 025	1 740 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 203	24 373	
Kokku omakapital	1 629 634	1 767 837	
Kokku kohustised ja omakapital	1 930 684	2 128 972	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	105 239	96 690	
Muud äritulud	0	1 696	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 584	-28 358	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 095	-13 175	
Tööjõukulud	-47 071	-33 182	8
Muud ärikulud	-150 042	-1 754	
Ärikasum (kahjum)	-136 553	21 917	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 650	2 456	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-138 203	24 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 203	24 373	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused OÜ Eridan DVL

31.12.2019.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 vähendamisenähtude 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

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 struktuurilelementide 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto SEB pangas, EUR	0	3 177
Arvelduskonto LHV pangas, EUR	2 544	3 237
Kassa	9 199	11 187
Kokku raha	11 743	17 601

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 060	4 060
Ostjatelt laekumata arved	4 060	4 060
Muud nõuded	509 698	509 698
Laenunõuded	508 680	508 680
Intressinõuded	1 018	1 018
Ettemaksed	113	113
Muud makstud ettemaksed	113	113
Kokku nõuded ja ettemaksed	513 871	513 871

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	405	266
Sotsiaalmaks	1 036	792
Kohustuslik kogumispension	63	48
Töötuskindlustusmaksed	76	58
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 580	1 164

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisik	65 000		65 000		3%	EUR	2021.a
Pikaajalised laenud kokku	65 000		65 000				
Pikaajalised võlakirjad							
LHV pangale	281 791		281 791		4,25%	EUR	2023.a
Pikaajalised võlakirjad kokku	281 791		281 791				
Laenukohustised kokku	346 791		346 791				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 739	4 739
Võlad töövõtjatele	2 400	2 400
Maksuvõlad	1 164	1 164
Muud võlad	6 041	6 041
Muud viitvõlad	6 041	6 041
Kokku võlad ja ettemaksed	14 344	14 344

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	35 180	24 800
Sotsiaalmaksud	11 891	8 382
Kokku tööjõukulud	47 071	33 182
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2020

Osaühing ERIDAN DVL (registrikood: 10683566) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK LIDMETS	Juhatuse liige	01.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 765 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 203
Kokku	1 626 822

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105239	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