

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	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.

2018. majandusaastal OÜ Eridan DVL sai renditulu suuruse 96 690 EUR. Ettevõtte lõpetas oma majandusaastategevkasumiga summas 24 373 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.

2018 aasta lõpus firmas töötas 3 inimest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	17 601	53 506
Nõuded ja ettemaksed	513 871	451 626
Varud	7 500	7 500
Kokku käibevarad	538 972	512 632
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 590 000	1 590 000
Kokku põhivarad	1 590 000	1 590 000
Kokku varad	2 128 972	2 102 632
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	105 800
Võlad ja ettemaksed	14 344	21 204
Kokku lühiajalised kohustised	14 344	127 004
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	346 791	232 164
Kokku pikaajalised kohustised	346 791	232 164
Kokku kohustised	361 135	359 168
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 740 652	1 493 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 373	246 782
Kokku omakapital	1 767 837	1 743 464
Kokku kohustised ja omakapital	2 128 972	2 102 632

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	96 690	99 182
Muud äritulud	1 696	292 277
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 358	-31 954
Mitmesugused tegevuskulud	-13 175	-62 434
Tööjõukulud	-33 182	-35 807
Muud ärikulud	-1 754	-11 615
Ärikasum (kahjum)	21 917	249 649
Muud finantstulud ja -kulud	2 456	133
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 373	249 782
Tulumaks	0	-3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 373	246 782

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused OÜ Eridan DVL

31.12.2018.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 (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

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto SEB pangas, EUR	3 177	2 853
Arvelduskonto LHV pangas, EUR	3 237	50 314
Kassa	11 187	339
Kokku raha	17 601	53 506

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 608	5 608
Ostjatelt laekumata arved	5 608	5 608
Muud nõuded	446 018	446 018
Laenunõuded	445 000	445 000
Intressinõuded	1 018	1 018
Kokku nõuded ja ettemaksed	451 626	451 626

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	266	294
Sotsiaalmaks	792	627
Kohustuslik kogumispension	48	38
Töötuskindlustusmaksed	58	46
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 164	1 005

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ecto Management LLP	105 800	105 800			3%	EUR	2022.a.
Pikaajalised laenud kokku	105 800	105 800					
Pikaajalised võlakirjad							
LHV pangale	232 164		232 164		4,25%	EUR	2018.a.
Pikaajalised võlakirjad kokku	232 164		232 164				
Laenukohustised kokku	337 964	105 800	232 164				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 767	4 767
Võlad töövõtjatele	1 900	1 900
Maksuvõlad	1 005	1 005
Muud võlad	13 532	13 532
Intressivõlad	2 179	2 179
Muud viitvõlad	11 353	11 353
Kokku võlad ja ettemaksed	21 204	21 204

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	24 800	26 762
Sotsiaalmaksud	8 382	9 045
Kokku tööjõukulud	33 182	35 807
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

Osaühing ERIDAN DVL (registrikood: 10683566) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK LIDMETS	Juhatuse liige	05.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 740 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 373
Kokku	1 765 025
Jaotamine	
Dividendideks	12 000
Kokku	12 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	96690	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