

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Severi Invest OÜ

**registrikood:** 11659386

**tänava/talu nimi,** Kriidi tn 7

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11415

**telefon:** +372 5012732

**faks:** +372 6059925

**e-posti aadress:** info@severi.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

### Ettevõtte lühitutvustus

Severi Invest OÜ põhitegevuseks on kontrollida ja arendada oma tütarettevõtete tegevust.

Aasta lõpuks Severi Invest OÜ-l on kolm tütarettevõtet TOV SP Võbor osalusega 75%, TOV Tregor osalusega 90%, mõlemad asuvad Ukrainas ja OOO MASKAT osalusega 90% mis asub Venemaal.

### Tulud, kulud ja kasum

Severi Invest OÜ müügitulu oma kinnisvara renditeenusest moodustas 8129 eurot. Tegevuskulud moodustasid 5506 eurot.

Severi Invest OÜ 2021. aasta kasumiks kujunes 5304 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Varad                                        |                  |                |
| Käibevarad                                   |                  |                |
| Raha                                         | 2 190            | 8 732          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 10 115           | 16 717         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>12 305</b>    | <b>25 449</b>  |
| Põhivarad                                    |                  |                |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 491 140          | 456 390        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 204 218          | 217 969        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 918 246          | 31 729         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 613 604</b> | <b>706 088</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 625 909</b> | <b>731 537</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |
| Kohustised                                   |                  |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 330            | 10 515         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 330</b>     | <b>10 515</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 655            | 402            |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 655</b>     | <b>402</b>     |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 985</b>     | <b>10 917</b>  |
| Omakapital                                   |                  |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 7 000            | 6 391          |
| Ülekurss                                     | 1 124 644        | 230 253        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 483 976          | 498 163        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 304            | -14 187        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 620 924</b> | <b>720 620</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 625 909</b> | <b>731 537</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 8 129         | 1 582          |
| Muud äritulud                               | 909           | 521            |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 506        | -14 768        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -8 483        | -4 008         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-4 951</b> | <b>-16 673</b> |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0             | 11 685         |
| Intressitulud                               | 10 229        | 11 663         |
| Intressikulud                               | -2            | -402           |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 28            | -20 460        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>5 304</b>  | <b>-14 187</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>5 304</b>  | <b>-14 187</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Severi Invest OÜ 2021 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.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Kekspanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2020 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Kekspanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osast või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse otsemeetodil.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kuid investeerimise kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kapitaliosaluse meetodil kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodil kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osulust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust (s.o. vahe, mille võrra omandatud osaluse soetusmaksumuse ületas omandatud netovara õiglast väärtust) kajastatakse netosummana vastavalt kirjel "Tütarettevõtete aktsiad ja osad". Osulust omandatud tütar- ning sidusettevõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel "Finantstulud ja -kulud investeeringutelt".

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel

investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõtte tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninudvõla enneselle tütar- või sidusettevõtte soetamist Ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

##### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

##### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 172 789        | 186 362        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>172 789</b> | <b>186 362</b> |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0              | 402            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>0</b>       | <b>402</b>     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2022

**Severi Invest OÜ (registrikood: 11659386) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SERGEI JETSKALO    | Juhatuse liige     | 07.02.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 483 976        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 304          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>489 280</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 483 976        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 304          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>489 280</b> |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 8129            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi             | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                         | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Severi Invest OÜ           | 11659386                                  | Lasnamäe<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 609 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Talnion OÜ<br>(asutamisel) |                                           | Eesti                                                     | 6391 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Faks            | +372 6059925   |
| Mobiiltelefon   | +372 5012732   |
| E-posti aadress | info@severi.ee |