

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Abrams Invest

registrikood: 12023779

tänava/talu nimi, Hundi tee 15/2-11

maja ja korteri number:

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5036006

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 10 Laenukohustised	10
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 12 Võlad tarnijatele	10
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 14 Müügitulu	11
Lisa 15 Muud äritulud	11
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 18 Tööjõukulud	12
Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12
Lisa 20 Intressikulud	13
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 22 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Abrams Invest on asutatud 26.11.2010. aastal. Majandusaasta algus on 1. jaanuaril ja lõpp 31.detsembril.

Ettevõtte tegevusaladeks on kinnisvaravahendusega seotud teenused ning juhtimis- ja müügi-alaste konsultatsiooniteenuste pakkumine.

OÜ Abrams Invest müügitulude 2019. aastal oli 34 998 eurot, mis on 53 % võrra enam aasta varasemaga võrreldes. Majandusaasta lõppes 33 408 euro suuruse kasumiga.

OÜ Abrams Invest omab 100% osalust OÜ-des FOL Investeeringud ja S&G Mining ning 30% osalust OÜ-s City Property.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 014	46 803	2
Finantsinvesteeringud	62 046	53 447	
Nõuded ja ettemaksed	705	410	3
Kokku käibevarad	109 765	100 660	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 765	5 765	6
Materiaalsed põhivarad	9 075	1 569	9
Kokku põhivarad	14 840	7 334	
Kokku varad	124 605	107 994	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 083	72 181	10
Võlad ja ettemaksed	884	566	11
Kokku lühiajalised kohustised	55 967	72 747	
Kokku kohustised	55 967	72 747	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 435	74 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 391	-41 630	
Kokku omakapital	68 638	35 247	
Kokku kohustised ja omakapital	124 605	107 994	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	34 998	22 914	14
Muud äritulud	0	6 662	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 054	-2 765	16
Mitmesugused tegevuskulud	-16 945	-19 986	17
Tööjõukulud	-736	0	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 753	-1 411	
Muud ärikulud	-100	-1	
Ärikasum (kahjum)	10 410	5 413	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22 563	-38 357	19
Intressikulud	0	-536	20
Muud finantstulud ja -kulud	435	-8 134	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 408	-41 614	
Tulumaks	-17	-16	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 391	-41 630	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Abrams Invest raamatupidamise 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes 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.

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).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara grupile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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).

OÜ Abrams Invest seotud isikuteks loetakse osanikke, juhatuse liikmeid ning nendega lähedalt seotud perekonnaliikmeid samuti osanike olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha	4 207	825
Arvelduskontod	411	6 870
Varahalduskontod	28 896	26 108
Krüptovaluutad	13 500	13 000
Kokku raha	47 014	46 803

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Ettemaksed	705	705
Tulevaste perioodide kulud	705	705
Kokku nõuded ja ettemaksed	705	705
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Ettemaksed	410	410
Tulevaste perioodide kulud	410	410
Kokku nõuded ja ettemaksed	410	410

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved		
Ostjate tasumata summad		0
Kokku nõuded ostjate vastu		

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	143		386
Üksikisiku tulumaks	106		
Sotsiaalmaks	182		
Kohustuslik kogumispension	11		
Töötuskindlustusmaksed	13		
Ettemaksukonto jääk		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	455		386

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 000	5 000
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	765	765
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 765	5 765

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12974718	Fol Investeeringud OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	100	100
14062890	S&G Mining OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	100	100

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12568639	City Property OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	30	30

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus		5 364	5 364
Akumuleeritud kulum		-2 837	-2 837
Jääkmaksumus		2 527	2 527
Ostud ja parendused		451	451
Amortisatsioonikulu		-1 409	-1 409
31.12.2018			
Soetusmaksumus		5 815	5 815
Akumuleeritud kulum		-4 246	-4 246
Jääkmaksumus		1 569	1 569
Ostud ja parendused	8 200	2 060	10 260
Amortisatsioonikulu	-1 233	-1 521	-2 754
31.12.2019			
Soetusmaksumus	8 200	7 875	16 075
Akumuleeritud kulum	-1 233	-5 767	-7 000
Jääkmaksumus	6 967	2 108	9 075

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen omanikult	39 308	39 308			
Laen tütarettevõtelt	9 050	9 050			
Laen seotud osapoolelt	6 725	6 725			
Lühiajalised laenud kokku	55 083	55 083			
Laenukohustised kokku	55 083	55 083			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen omanikult	62 736	62 736			EUR
Laen tütarettevõtelt	4 720	4 720			EUR
Laen seotud osapoolelt	4 725	4 725			EUR
Lühiajalised laenud kokku	72 181	72 181			
Laenukohustised kokku	72 181	72 181			

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5	5
Võlad töövõtjatele	424	424
Maksuvõlad	455	455
Kokku võlad ja ettemaksed	884	884

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	180	180
Maksuvõlad	386	386
Kokku võlad ja ettemaksed	566	566

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tarnijatele tasumata arved	5	180
Kokku võlad tarnijatele	5	180

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	52 661	25 948
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 165	6 487
Kokku tingimuslikud kohustised	65 826	32 435

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	34 998	22 914
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	34 998	22 914
Kokku müügitulu	34 998	22 914
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	34 998	22 914
Kokku müügitulu	34 998	22 914

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Hüvitis kasutusrendilepingu lõpetamisel	0	6 662
Kokku muud äritulud	0	6 662

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 044	2 765
Transpordikulud	10	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 054	2 765

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	0	2 934
Energia	2 531	2 947
Kütus	2 531	2 947
Mitmesugused bürookulud	71	502
Lähetuskulud	149	0
Koolituskulud	406	792
Riiklikud ja kohalikud maksud	66	0
Transpordivahendite kulud	2 187	5 250
Sidekulud	46	0
Pangateenused	509	342
Riigilõivud, lepingutasud	0	0
Raamatupidamisteenused	2 152	1 993
Konsultatsioonikulud	113	181
Transpordikulud	56	505
Majanduskulud	2 314	1 037
Kindlustuskulud	593	954
Töörõivad ja tööohutus	1 651	2 087
Sisustuskulud/dekoratsioon	3 369	0
Reklaamikulud	293	0
Muud	439	462
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 945	19 986

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	550	0
Sotsiaalmaksud	186	0
Kokku tööjõukulud	736	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	22 563	-38 357
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22 563	-38 357

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu kasutusrendilt	0	536
Kokku intressikulud	0	536

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	436	-8 244
Dividenditulud	0	111
Muud	-1	-1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	435	-8 134

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	9 050	4 720
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 033	67 461

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad		
Fol Investeeringud	8 850	4 500
S&G Mining	580	600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen omanikult	2 262	25 690
Wealth Invest OÜ	2 000	

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
Laen omanikult	21 358	6 001	EUR
Saadud laen	5 000	275	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõttjad		25 480		15 686
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	738	634	540	11 110

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	550	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2020

OÜ Abrams Invest (registrikood: 12023779) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	29.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 391
Kokku	65 826
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	65 826
Kokku	65 826

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 391
Kokku	65 826
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	65 826
Kokku	65 826

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	34998	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sven Abrams	38712310297		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5036006
E-posti aadress	sven.abrams@gmail.com