

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Denty Invest OÜ

registrikood: 14666240

aadress: Toom-Kuninga tn 15-113

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10122

e-posti aadress: kityschmidt@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11
Lisa 8 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Denty Invest tegevusalaks on äripindade üürile andmine. Ettevõtte omandas 2019. aastal Tallinnas, aadressil Toom-Kuninga 15 äripinna ning kuni 2022 aasta varakevadeni toimus selle ümberehitus. Alates 2022 aasta märtsist on pinnad üürile antud.

Ettevõttel on üks tütarettevõtte, millele kuulub Tallinna kesklinnas Väike-Ameerika 8 asuv büroohoone, mis on antud täies ulatuses rendile.

Seisuga 31. detsember 2021 ettevõttel töötajaid ei ole. Denty Invest OÜ juhatus on ühe liikmeline. Ettevõtte juhatusele tasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	287 576	21 231	
Nõuded ja ettemaksed	12 383	5 194	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 383	5 194	
Kokku käibevarad	299 959	26 425	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 164 871	1 372 321	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 164 871	0	2
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 372 321	3
Materiaalsed põhivarad	532 378	363 493	4
Kokku põhivarad	1 697 249	1 735 814	
Kokku varad	1 997 208	1 762 239	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	75 592	155 342	5
Võlad ja ettemaksed	5 951	2 101	
Võlad tarnijatele	0	724	
Muud võlad	5 951	1 377	
Kokku lühiajalised kohustised	81 543	157 443	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	267 111	230 203	5
Võlad ja ettemaksed	0	1 299 999	
Muud võlad	0	1 299 999	9
Kokku pikaajalised kohustised	267 111	1 530 202	
Kokku kohustised	348 654	1 687 645	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	1 299 999	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 094	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 961	72 094	
Kokku omakapital	1 648 554	74 594	
Kokku kohustised ja omakapital	1 997 208	1 762 239	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-1 752	-228	
Ärikasum (kahjum)	-1 752	-228	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	7 839	0	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	267 874	72 322	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	273 961	72 094	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 961	72 094	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Denty Invest (edaspidi "ettevõtte") 2021. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne väikeettevõtjale on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid ning muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks). Raha ja raha lähendid ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul ligilähedane nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha lähendi mõistele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab ettevõtjast 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse on ettevõtte finantsaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil; selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist jääkväärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist jääkväärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtja kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Vajadusel on tütar- või sidusettevõtjate raamatupidamis- ja arvestuspõhimõtted muudetud vastavaks ettevõtte arvestuspõhimõtetega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Ettevõtte bilansis on kajastatud lõpetamata ehitus, mis koosneb ostuhinnast (k.a. mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi jooksul, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid,

mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul ligilähedane nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018. a oli esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Tulumaksukohustus ja tulumaksukulu dividendidelt kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on omanikud, teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ning ettevõtte tegevjuhtkond, juhatus ja nõukogu ning ärilise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Samuti on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10395471	Ehitusinvest OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürileandmine	33	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Ehitusinvest OÜ	0	7 839	1 157 032	1 164 871
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	7 839	1 157 032	1 164 871

Lisainformatsioon vt. lisa 3.

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10205080	LPS OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürileandmine	50	0
10395471	Ehitusinvest OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürileandmine	33	67

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Muud muutused	31.12.2021
LPS OÜ	795 830	-164 236	-631 594	0
Ehitusinvest OÜ	576 491	-107 327	-469 164	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 372 321	-271 563	-1 100 758	0

LPS OÜ (50%) ja Ehitusinvest OÜ (33%) osalused omandati 2020 aastal. Osade väärtuseks hinnati vastavalt 750 tuh eur ja 550 tuh eur. 2021 aastal vahetuslepingu alusel vahetati LPS OÜ 50% osalus Ehitusinvest 33% osaluse vastu, vahe summas 200 tuh eur hüvitati rahalise sissemaksena. 31.12.2021 seisuga kvalifitseerub Ehitusinvest OÜ tütarettevõtteks (vt. lisa 2).

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	66 173	66 173
Jääkmaksumus	66 173	66 173
Ostud ja parendused	295 269	295 269
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	295 269	295 269
Kapitaliseeritud laenukulutused	2 051	2 051
31.12.2020		
Soetusmaksumus	363 493	363 493
Jääkmaksumus	363 493	363 493
Ostud ja parendused	161 406	161 406
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	161 406	161 406
Kapitaliseeritud laenukulutused	7 479	7 479
31.12.2021		
Soetusmaksumus	532 378	532 378
Jääkmaksumus	532 378	532 378

Lõpetamata projektide all on kajastatud Toomkuninga 15 asuv korteriomand.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	67 500	67 500			0%	EUR	31.12.2022	9
Lühiajalised laenud kokku	67 500	67 500						
Pikaajalised laenud								
Denty Hambaravi OÜ	195 000	0	195 000		2,5%	EUR	31.12.2025	9
Pangalaen	80 203	8 092	72 111		3,1%+6kuu Euribor	EUR	29.09.2025	
Pikaajalised laenud kokku	275 203	8 092	267 111					
Laenukohustised kokku	342 703	75 592	267 111					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	147 500	147 500			0%	EUR	31.12.2021	9
Lühiajalised laenud kokku	147 500	147 500						
Pikaajalised laenud								
Denty Hambaravi OÜ	150 000	0	150 000		2,5%	EUR	31.12.2025	9
Pangalaen	88 045	7 842	80 203		3,1%+6kuu Euribor	EUR	29.09.2025	
Pikaajalised laenud kokku	238 045	7 842	230 203					
Laenukohustised kokku	385 545	155 342	230 203					

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	331 157	57 675
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 898	14 419
Kokku tingimuslikud kohustised	346 055	72 094

Lisa 7 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	7 839	0	
Kasum kapitaliosaluse meetodil	7 839	0	2
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	7 839	0	

Lisa 8 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	267 874	72 322	3
Kasum aktsiate ja osade vahetustehingust	267 874	0	
Kasum kapitaliosaluse meetodil	0	72 322	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	267 874	72 322	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 500	147 500	5
Kokku laenukohustised	67 500	147 500	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	195 000	150 000	5
Kokku laenukohustised	195 000	150 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 000	119 500	0	297 500	1 377	5
Kokku laenukohustised	78 000	119 500	0	297 500	1 377	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	297 500	45 000	80 000	262 500	4 574	5
Kokku laenukohustised	297 500	45 000	80 000	262 500	4 574	

2020 aastal loobus ettevõtte ainuosanik oma osalusest OÜ-s LPS ja OÜ-s Ehitusinvest OÜ Denty Invest kasuks (vt. lisa 3). Osade väärtuseks hinnati kokku 1,3 milj eur, mille ulatuses otustati moodustada vabatahtlik reserv. Reservi moodustamine viidi lõpule 2021 aastal.

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2022. aasta 24. veebruaril Venemaa algatatud sõjaline tegevus Ukrainas mõjutab nii otseselt kui ka kaudselt Eestis tegutsevaid ettevõtteid. Sõjast tingituna on muutunud keeruliseks nii Venemaa kui ka Ukraina toorainete ja kaupade import ning tarneahelate toimimine on häiritud. See aga omakorda tähendab kõrgemaid toorainete ja energia hindasid. Seega määramatus püsib väga kõrgel tasemel ning muutlikes tingimustes tuleb ettevõtetel leida viise kohanemiseks üha muutuvate oludega. OÜ Denty Invest planeerimistegevustele need arengud olulist mõju ei avalda.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.07.2022

Denty Invest OÜ (registrikood: 14666240) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTINE SCHMIDT	Juhatuse liige	22.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 961
Kokku	346 055
Jaotamine	
Kokku	346 055

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristine Schmidt	47212260331	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kityschmidt@gmail.com