

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023**ärinimi: OÜ EDSV Invest****registrikood: 14759757**

tänava/talu nimi, Liivaoja tn 2/2-35

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10155

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Intressitulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ EDSV Invest on asutud 10.07.2019.aastal. Majandusaasta algus on 1.jaanuaril ja lõpp 31.detsembril.

OÜ EDSV Invest on kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte. Ettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitlus. Kõrvaldtegevuseks on kinnisvaraobjektide vahendamine üle Eesti.

OÜ EDSV Investi müügitulu 2023. aastal oli 54 955 eurot. Majandusaasta lõppes 126 221 euro suuruse kasumiga, millest 101 000 eurot tulenes kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest. Tööjõukulud puuduvad, juhatus ei ole tasustatud.

Ettevõte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	155 429	8 233	2
Nõuded ja ettemaksed	28 589	3 124	3
Kokku käibevarad	184 018	11 357	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	680 717	580 521	4
Materiaalsed põhivarad	1 278	1 278	5
Kokku põhivarad	681 995	581 799	
Kokku varad	866 013	593 156	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	267 409	254 843	6
Võlad ja ettemaksed	2 059	1 265	7
Kokku lühiajalised kohustised	269 468	256 108	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	231 804	98 528	6
Kokku pikaajalised kohustised	231 804	98 528	
Kokku kohustised	501 272	354 636	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 020	72 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 221	163 535	
Kokku omakapital	364 741	238 520	
Kokku kohustised ja omakapital	866 013	593 156	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	54 955	47 931	8
Muud äritulud	102 417	146 600	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 552	-13 162	10
Mitmesugused tegevuskulud	-13 637	-11 694	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-804	-804	
Muud ärikulud	-263	-263	
Ärikasum (kahjum)	140 116	168 608	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	618	0	
Intressitulud	453	0	14
Intressikulud	-14 966	-5 073	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	126 221	163 535	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 221	163 535	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EDSV Invest OÜ 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.

Käesolev aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamise alused.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse 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.

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).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine

Seitsme kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt ühte arvestuspõhimõtet. Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Ühe kinnisvarainvesteeringu edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil lineaarselt.

Finantskohustised

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.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 emaetevõtte 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).

Ettevõttega seotud isikuteks loetakse osanikke, juhatuse liikmeid ning nendega lähedalt seotud perekonnaliikmeid samuti osaniku olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	155 429	8 233
Kokku raha	155 429	8 233

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Laenu nõuded	25 400	25 400
Ettemaksed	689	689
Tulevaste perioodide kulud	689	689
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 589	28 589
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Ettemaksed	624	624
Tulevaste perioodide kulud	624	624
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 124	3 124

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	128 000	128 000
Akumuleeritud kulum	-13 175	-13 175
Jääkmaksumus	114 825	114 825
Amortisatsioonikulu	-804	-804
Ümberliigitamised	11 500	11 500
Muud muutused	-120 000	-120 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	8 000	8 000
Akumuleeritud kulum	-2 479	-2 479
Jääkmaksumus	5 521	5 521
Amortisatsioonikulu	-804	-804
31.12.2023		
Soetusmaksumus	8 000	8 000
Akumuleeritud kulum	-3 283	-3 283
Jääkmaksumus	4 717	4 717

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	319 900
Ostud ja parendused	120 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	135 100
31.12.2022	575 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	101 000
31.12.2023	676 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 300	44 340
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 665	14 003

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 278	1 278
Jääkmaksumus	1 278	1 278
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 278	1 278
Jääkmaksumus	1 278	1 278
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 278	1 278
Jääkmaksumus	1 278	1 278

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapooltelt	244 962	244 962					
Lühiajalised laenud kokku	244 962	244 962					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV	99 021	10 805	88 216		3,90% + 6kuu Euribor	EUR	05.11.2026
Pikaajaline laen LHV	155 230	11 642	143 588		3,75% + 6kuu Euribor	EUR	05.04.2028
Pikaajalised laenud kokku	254 251	22 447	231 804				
Laenukohustised kokku	499 213	267 409	231 804				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapooltelt	244 412	244 412					
Lühiajalised laenud kokku	244 412	244 412					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV	108 959	10 431	14 469	84 059	3,90% + 6kuu Euribor	EUR	05.11.2026
Pikaajalised laenud kokku	108 959	10 431	14 469	84 059			
Laenukohustised kokku	353 371	254 843	14 469	84 059			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	824	824
Deposiidid	1 235	1 235
Kokku võlad ja ettemaksed	2 059	2 059

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	965	965
Deposiit	300	300
Kokku võlad ja ettemaksed	1 265	1 265

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 455	47 931
Poola	1 500	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 955	47 931
Kokku müügitulu	54 955	47 931
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	2 320	300
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	52 635	47 631
Kokku müügitulu	54 955	47 931

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	101 000	146 600
Muud	1 417	0
Kokku muud äritulud	102 417	146 600

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 907	0
Transpordikulud	0	68
Sisustuskulud	626	8 952
Kinnisvarainvesteeringute hooldus ja parendused	19	4 142
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 552	13 162

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	1 531	1 534
Riiklikud ja kohalikud maksud	165	0
Kommunaalkulud	8 853	8 960
Sideteenused	0	48
Juriidilised kulud, lepingutasud	1 563	161
Raamatupidamisteenused	1 081	464
Pangateenused	103	24
Muud	341	503
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 637	11 694

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	14 966	5 073
Kokku intressikulud	14 966	5 073

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud intressitulud	453	
Kokku intressitulud	453	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 000	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	236 072	234 222

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 890	10 190
Kokku laenukohustised	244 962	244 412

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	6 000
Kokku antud laenud	6 000	6 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 961	19 711	17 450	234 222
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 640		2 450	10 190
Kokku laenukohustised	244 601	19 711	19 900	244 412

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 222	166 580	164 730	236 072
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 190		1 300	8 890
Kokku laenukohustised	244 412	166 580	166 030	244 962

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150	
Kokku müüdid	150	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		33
Kokku ostetud		33

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2024

OÜ EDSV Invest (registrikood: 14759757) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	07.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 221
Kokku	362 241
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	362 241
Kokku	362 241

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 221
Kokku	362 241
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	362 241
Kokku	362 241

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52635	95.78%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2320	4.22%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sven.abrams@gmail.com