

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Abrams Invest

registrikood: 12023779

tänava/talu nimi, Tartu mnt 50-10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10115

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	8
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	9
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 10 Laenukohustised	10
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 12 Võlad tarnijatele	11
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 14 Müügitulu	11
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 17 Tööjõukulud	12
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 20 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 müügitulu 2020. aastal oli 47 238 eurot, mis on 35 % võrra enam aasta varasemaga võrreldes. Majandusaasta lõppes 47 485 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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 930	47 014	2
Finantsinvesteeringud	107 486	62 046	
Nõuded ja ettemaksed	11 282	705	3
Varud	1 317	0	
Kokku käibevarad	161 015	109 765	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 765	5 765	6
Materiaalsed põhivarad	4 730	9 075	9
Kokku põhivarad	10 495	14 840	
Kokku varad	171 510	124 605	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 214	55 083	10
Võlad ja ettemaksed	3 173	884	11
Kokku lühiajalised kohustised	55 387	55 967	
Kokku kohustised	55 387	55 967	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 826	32 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 485	33 391	
Kokku omakapital	116 123	68 638	
Kokku kohustised ja omakapital	171 510	124 605	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	47 238	34 998	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 330	-4 054	15
Mitmesugused tegevuskulud	-29 132	-16 945	16
Tööjõukulud	-2 944	-736	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 109	-2 753	
Muud ärikulud	0	-100	
Ärikasum (kahjum)	723	10 410	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	54 871	22 563	18
Muud finantstulud ja -kulud	-8 097	435	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 497	33 408	
Tulumaks	-12	-17	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 485	33 391	

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

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 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

Kuludid 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).

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha	2 347	4 207
Arvelduskontod	4 279	411
Varahalduskontod	22 856	28 896
Krüptovaluutad	11 448	13 500
Kokku raha	40 930	47 014

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 800	10 800
Ostjatelt laekumata arved	10 800	10 800
Ettemaksed	482	482
Tulevaste perioodide kulud	482	482
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 282	11 282
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Ettemaksed	705	705
Tulevaste perioodide kulud	705	705
Kokku nõuded ja ettemaksed	705	705

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	10 800	0
Kokku nõuded ostjate vastu	10 800	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 203	143
Üksikisiku tulumaks		106
Sotsiaalmaks		182
Kohustuslik kogumispension		11
Töötuskindlustusmaksed		13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 203	455

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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 määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12568639	City Property OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	30	30

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused		3 764	3 764
Amortisatsioonikulu	-1 644	-1 142	-2 786
Müügid (jääkmaksumuses)	-5 323		-5 323
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 877	11 639	14 516
Akumuleeritud kulum	-2 877	-6 909	-9 786
Jääkmaksumus	0	4 730	4 730

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	4 833	
Transpordivahendid	4 833	
Kokku	4 833	

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikult	38 189	38 189		
Laen tütarettevõttelt	6 150	6 150		
Laen seotud osapoolelt	7 875	7 875		
Lühiajalised laenud kokku	52 214	52 214		
Laenukohustised kokku	52 214	52 214		

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

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 970	1 970
Võlad töövõtjatele	0	0
Maksuvõlad	1 203	1 203
Kokku võlad ja ettemaksed	3 173	3 173

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

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tarnijatele tasumata arved	1 970	5
Kokku võlad tarnijatele	1 970	5

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	90 649	52 661
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	22 662	13 165
Kokku tingimuslikud kohustised	113 311	65 826

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 238	34 998
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 238	34 998
Kokku müügitulu	47 238	34 998
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	42 405	34 998
Sõidukite müük	4 833	0
Kokku müügitulu	47 238	34 998

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 327	4 044
Transpordikulud	3	10
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 330	4 054

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Energia	2 114	2 531
Kütus	2 114	2 531
Mitmesugused bürookulud	313	71
Lähetuskulud	0	149
Koolituskulud	992	406
Riiklikud ja kohalikud maksud	48	66
Transpordivahendite kulud	3 825	2 187
Sidekulud	331	46
Pangateenused	295	509
Juriidilised kulud, lepingutasud	300	0
Raamatupidamisteenused	2 030	2 152
Konsultatsioonikulud	850	113
Transpordikulud	197	56
Majanduskulud	2 187	2 314
Kindlustuskulud	851	593
Töörõivad ja tööohutus	1 445	1 651
Sisustuskulud/dekoratsioon	1 076	3 369
Reklaamikulud	407	293
Auto kasutusrent	8 716	0
Väheväärtuslik kontoriinventar, hooldus	2 672	0
Muud	483	439
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 132	16 945

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	2 200	550
Sotsiaalmaksud	744	186
Kokku tööjõukulud	2 944	736
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	54 871	22 563
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	54 871	22 563

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-8 097	436
Muud	0	-1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-8 097	435

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõttjad	6 150	9 050
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	46 064	46 033

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad		
Fol Investeeringud	11 650	14 550
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Laen omanikult	240	350
Wealth Invest	1 300	150

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad		
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 ettevõttjad		
Laen omanikult	2 262	25 690
Wealth Invest OÜ	2 000	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõttjad		650		25 480
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 080	24 414	738	634

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	2 200	550

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2021

OÜ Abrams Invest (registrikood: 12023779) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	31.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 485
Kokku	113 311
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	113 311
Kokku	113 311

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 485
Kokku	113 311
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	113 311
Kokku	113 311

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	42405	89.77%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	4833	10.23%	Ei

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