

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ EDSV Invest

registrikood: 14759757

tänavatalu nimi, Liivaoja tn 2/2-35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Intressitulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ EDSV Invest on asutud 10.07.2019.aastal. Majanduaasta 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 2021. aastal oli 37 062 eurot. Majandusaasta lõppes 66 102 euro suuruse kasumiga. Tööjõukulud puuduvad, juhatuse tööd ei ole tasustatud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	264	157	2
Nõuded ja ettemaksed	2 928	2 500	3
Kokku käibevarad	3 192	2 657	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	434 725	198 563	4
Materiaalsed põhivarad	1 278	0	5
Kokku põhivarad	436 003	198 563	
Kokku varad	439 195	201 220	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	254 596	192 320	6
Võlad ja ettemaksed	689	17	7
Kokku lühiajalised kohustised	255 285	192 337	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	108 925	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	108 925	0	
Kokku kohustised	364 210	192 337	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 383	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 102	6 383	
Kokku omakapital	74 985	8 883	
Kokku kohustised ja omakapital	439 195	201 220	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	37 062	20 830	8
Muud äritulud	62 233	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 556	-55	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 560	-4 949	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 738	-9 437	
Muud ärikulud	-209	-6	
Ärikasum (kahjum)	65 232	6 383	
Intressitulud	1 000	0	
Intressikulud	-130	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 102	6 383	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 102	6 383	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EDSV Invest 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 aruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamise alused.

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõik muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Edasine kajastamine

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

Kahe kinnisvarainvesteeringu edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil lineaarselt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenuid, 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 finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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).

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	264	157
Kokku raha	264	157

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Ettemaksed	428	428
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 928	2 928
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	208 000	208 000
Amortisatsioonikulu	-9 437	-9 437
31.12.2020		
Soetusmaksumus	208 000	208 000
Akumuleeritud kulum	-9 437	-9 437
Jääkmaksumus	198 563	198 563
Amortisatsioonikulu	-3 738	-3 738
Ümberliigitamised	-80 000	-80 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	128 000	128 000
Akumuleeritud kulum	-13 175	-13 175
Jääkmaksumus	114 825	114 825

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	260 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	59 000
31.12.2021	319 900

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 974	17 727
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 942	3 530

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
Ostud ja parendused	1 278	1 278
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	1 278	1 278
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 278	1 278
Jääkmaksumus	1 278	1 278

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikult	264	264		
Lühiajaline laenud	244 337	244 337		
Lühiajalised laenud kokku	244 601	244 601		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	118 920	9 995	10 397	98 528
Pikaajalised laenud kokku	118 920	9 995	10 397	98 528
Laenukohustised kokku	363 521	254 596	10 397	98 528
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikult	270	270		
Lühiajaline laenud	192 050	192 050		
Lühiajalised laenud kokku	192 320	192 320		
Laenukohustised kokku	192 320	192 320		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	389	389
Deposiit	300	300
Kokku võlad ja ettemaksed	689	689
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17	17
Kokku võlad ja ettemaksed	17	17

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 062	20 830
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 062	20 830
Kokku müügitulu	37 062	20 830
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	12 350	1 300
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	23 877	19 530
Konsultatsioonid/nõustamised	835	0
Kokku müügitulu	37 062	20 830

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	59 000
Muud	3 233
Kokku muud äritulud	62 233

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 360	55
Transpordikulud	65	0
Sisustuskulud	10 131	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 556	55

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	0	330
Mitmesugused bürookulud	8 755	595
Koolituskulud	1 402	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	323	227
Kommunaalkulud	5 043	2 758
Väheväärtuslik kontoriinventar	0	99
Sideteenused	144	171
Juriidilised kulud, lepingutasud	1 494	535
Raamatupidamisteenused	725	0
Pangateenused	18	0
Muud	656	234
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 560	4 949

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021
Intressikulu laenudelt	130
Kokku intressikulud	130

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	1 000	0
Kokku intressitulud	1 000	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 961	176 179
Kokku laenukohustised	231 961	176 179

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 000	7 000	0
Kokku antud laenud	7 000	7 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 530	161 640	11 991	176 179
Kokku laenukohustised	26 530	161 640	11 991	176 179

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	176 179	64 021	8 239	231 961
Kokku laenukohustised	176 179	64 021	8 239	231 961

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 235	200
Kokku müüdnud	16 235	200

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	307	108
Kokku ostetud	307	108

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2022

OÜ EDSV Invest (registrikood: 14759757) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	06.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 102
Kokku	72 485
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 485
Kokku	72 485

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 102
Kokku	72 485
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 485
Kokku	72 485

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23877	64.42%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	12350	33.32%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	835	2.25%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sven Abrams	38712310297	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Edit Nael	47702146032	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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