

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Abrams Invest

registrikood: 12023779

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

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. Täiendavaks kõrvaltegevuseks on autode rentimine ning enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus.

OÜ Abrams Invest müügitulud 2022. aastal oli 69 747 eurot, mis on 20 % võrra enam aasta varasemaga võrreldes. Majandusaasta lõppes 4 318 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 373	42 421	2
Finantsinvesteeringud	154 466	152 968	
Nõuded ja ettemaksed	155	690	3
Varud	2 666	0	
Kokku käibevarad	195 660	196 079	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 765	5 765	5
Materiaalsed põhivarad	3 691	5 412	8
Kokku põhivarad	9 456	11 177	
Kokku varad	205 116	207 256	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	47 726	55 067	9
Võlad ja ettemaksed	2 975	2 092	10
Kokku lühiajalised kohustised	50 701	57 159	
Kokku kohustised	50 701	57 159	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 285	113 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 318	33 974	
Kokku omakapital	154 415	150 097	
Kokku kohustised ja omakapital	205 116	207 256	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	69 747	58 090	13
Muud äritulud	19 090	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 922	-12 809	14
Mitmesugused tegevuskulud	-38 028	-34 846	15
Tööjõukulud	-10 013	-10 094	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 721	-2 693	
Muud ärikulud	0	-557	
Ärikasum (kahjum)	27 153	-2 909	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-21 819	15 116	17
Intressikulud	-941	-947	
Muud finantstulud ja -kulud	-47	22 733	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 346	33 993	
Tulumaks	-28	-19	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 318	33 974	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Abrams 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.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtted kajastatakse aruandes nende soetusmaksumuse meetodil.

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

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud), samuti otseselt soetamisega 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.

Materiaalse põhivara objektidele tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuludena nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt ettevõtte poolt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui

vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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 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 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha	0	147
Arvelduskontod	12 373	274
Varahalduskontod	26 000	42 000
Kokku raha	38 373	42 421

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	155	155
Tulevaste perioodide kulud	155	155
Kokku nõuded ja ettemaksed	155	155
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	136	136
Ettemaksed	554	554
Tulevaste perioodide kulud	554	554
Kokku nõuded ja ettemaksed	690	690

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 045		0
Üksikisiku tulumaks	25		50
Erisoodustuse tulumaks	17		121
Sotsiaalmaks	423		412
Ettemaksukonto jääk		136	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 510	136	583

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 000	5 000
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	765	765
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 765	5 765

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12974718	Fol Investeeringud OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	100	100
14062890	S&G Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	100	100

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12568639	City Property OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	30	30

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 877	11 639	14 516
Akumuleeritud kulum	-2 877	-6 909	-9 786
Jääkmaksumus	0	4 730	4 730
Ostud ja parendused		3 375	3 375
Muud ostud ja parendused		3 375	3 375
Amortisatsioonikulu		-2 693	-2 693
31.12.2021			
Soetusmaksumus		15 014	15 014
Akumuleeritud kulum		-9 602	-9 602
Jääkmaksumus		5 412	5 412
Ostud ja parendused		1 000	1 000
Amortisatsioonikulu		-2 485	-2 485
Ümberliigitamised		4 730	4 730
Muud ümberliigitamised		4 730	4 730
Muud muutused		-4 966	-4 966
31.12.2022			
Soetusmaksumus		11 048	11 048
Akumuleeritud kulum		-7 357	-7 357
Jääkmaksumus		3 691	3 691

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikult	43 108	43 108		
Laen seotud osapoolelt	4 618	4 618		
Lühiajalised laenud kokku	47 726	47 726		
Laenukohustised kokku	47 726	47 726		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikult	49 122	49 122		
Laen seotud osapoolelt	5 945	5 945		
Lühiajalised laenud kokku	55 067	55 067		
Laenukohustised kokku	55 067	55 067		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	226	226
Võlad töövõtjatele	654	654
Maksuvõlad	1 510	1 510
Deposiit	585	585
Kokku võlad ja ettemaksed	2 975	2 975
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	209	209
Võlad töövõtjatele	600	600
Maksuvõlad	583	583
Saadud ettemaksed	350	350
Tulevaste perioodide tulud	350	350
Deposiit	350	350
Kokku võlad ja ettemaksed	2 092	2 092

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tarnijatele tasumata arved	226	209
Kokku võlad tarnijatele	226	209

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	121 282	117 828
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	30 321	29 457
Kokku tingimuslikud kohustised	151 603	147 285

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 747	58 090
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 747	58 090
Kokku müügitulu	69 747	58 090
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	59 775	55 176
Koolitusteenused	833	0
Autode rent ja kasutusrent	3 621	2 764
Enda või renditud kinnisvara rentimine	5 518	150
Kokku müügitulu	69 747	58 090

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	1 317
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 112	732
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 753	10 654
Transpordikulud	57	106
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 922	12 809

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	4 066	6 573
Energia	3 204	2 388
Kütus	3 204	2 388
Mitmesugused bürookulud	433	151
Lähetuskulud	989	248
Koolituskulud	180	208
Riiklikud ja kohalikud maksud	42	175
Transpordivahendite kulud	7 118	6 560
Sidekulud	504	343
Pangateenused	364	290
Juriidilised kulud, lepingutasud	0	200
Raamatupidamisteenused	3 101	2 310
Konsultatsioonikulud	1 750	0
Transpordikulud	457	86
Majanduskulud	4 026	2 860
Kindlustuskulud	1 149	1 398
Töörõivad ja tööohutus	2 147	1 034
Sisustuskulud/dekoratsioon	3 397	2 686
Reklaamikulud	822	185
Kommunaalkulud	773	46
Väheväärtuslik kontoriinventar, hooldus	2 349	6 316
Muud	1 157	789
Kokku mitmesugused tegevuskulud	38 028	34 846

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 529	6 314
Sotsiaalmaksud	2 484	3 780
Kokku tööjõukulud	10 013	10 094
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-21 819	15 116
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-21 819	15 116

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-47	22 733
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-47	22 733

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	47 726	55 067
Kokku laenukohustised	47 726	55 067

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tütarettevõttjad	6 150	13 610	19 760	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	46 064	21 615	12 612	55 067
Kokku laenukohustised	52 214	35 225	32 372	55 067
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 ettevõttjad	55 067	19 439	26 780	47 726
Kokku laenukohustised	55 067	19 439	26 780	47 726

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2023

OÜ Abrams Invest (registrikood: 12023779) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	06.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 318
Kokku	151 603
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 603
Kokku	151 603

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 318
Kokku	151 603
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 603
Kokku	151 603

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	59775	85.70%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5518	7.91%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	3621	5.19%	Ei
Muu mujal liigitamata koolitus	85599	833	1.19%	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