

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	14

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 2022. aastal oli 47 931 eurot. Majandusaasta lõppes 163 535 euro suuruse kasumiga. Tööjõukulud puuduvad, juhatuse tööd ei ole tasustatud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 233	264	2
Nõuded ja ettemaksed	3 124	2 928	3
Kokku käibevarad	11 357	3 192	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	580 521	434 725	4
Materiaalsed põhivarad	1 278	1 278	5
Kokku põhivarad	581 799	436 003	
Kokku varad	593 156	439 195	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	254 843	254 596	6
Võlad ja ettemaksed	1 265	689	7
Kokku lühiajalised kohustised	256 108	255 285	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	98 528	108 925	6
Kokku pikaajalised kohustised	98 528	108 925	
Kokku kohustised	354 636	364 210	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 485	6 383	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 535	66 102	
Kokku omakapital	238 520	74 985	
Kokku kohustised ja omakapital	593 156	439 195	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	47 931	37 062	8
Muud äritulud	146 600	62 233	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 162	-11 556	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 694	-18 560	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-804	-3 738	
Muud ärikulud	-263	-209	
Ärikasum (kahjum)	168 608	65 232	
Intressitulud	0	1 000	
Intressikulud	-5 073	-130	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	163 535	66 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 535	66 102	

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

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

Finantskohustised 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).

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	8 233	264
Kokku raha	8 233	264

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
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

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	260 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	59 000
31.12.2021	319 900
Ostud ja parendused	120 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	135 100
31.12.2022	575 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 340	22 974
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 003	13 942

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
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 278	1 278
Jääkmaksumus	1 278	1 278

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikult	775	775		
Lühiajalised laenud	243 637	243 637		
Lühiajalised laenud kokku	244 412	244 412		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen LHV	108 959	10 431	14 469	84 059
Pikaajalised laenud kokku	108 959	10 431	14 469	84 059
Laenukohustised kokku	353 371	254 843	14 469	84 059

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 931	37 062
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 931	37 062
Kokku müügitulu	47 931	37 062
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	300	12 350
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	47 631	23 877
Konsultatsioonid/nõustamised	0	835
Kokku müügitulu	47 931	37 062

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	146 600	59 000
Muud	0	3 233
Kokku muud äritulud	146 600	62 233

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	1 360
Transpordikulud	68	65
Sisustuskulud	8 952	10 131
Kinnisvarainvesteeringute hooldus ja parendused	4 142	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 162	11 556

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	1 534	8 755
Koolituskulud	0	1 402
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	323
Kommunaalkulud	8 960	5 043
Väheväärtuslik kontoriinventar	0	0
Sideteenused	48	144
Juriidilised kulud, lepingutasud	161	1 494
Raamatupidamisteenused	464	725
Pangateenused	24	18
Muud	503	656
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 694	18 560

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	5 073	130
Kokku intressikulud	5 073	130

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	0	1 000
Kokku intressitulud	0	1 000

Lisa 14 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 ettevõtjad	234 222	231 961
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 190	12 640
Kokku laenukohustised	244 412	244 601

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2023

OÜ EDSV Invest (registrikood: 14759757) 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)	72 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 535
Kokku	236 020
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	236 020
Kokku	236 020

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 535
Kokku	236 020
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	236 020
Kokku	236 020

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47631	99.37%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	300	0.63%	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