

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Osaühing Selena Invest

**registrikood:** 11003705

**postiaadress:** Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn,  
Vahe tn 10-24

**postisihthnumber:** 41531

**telefon:** +372 55592675

**faks:** +372 3371076

**e-posti aadress:** info@johviaura.ee, selena.invest@yandex.ru

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 6  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 7  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 7  |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad           | 8  |
| Lisa 7 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                     | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

Selena Invest OÜ põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 kood 68201). Tegevus algas 2004. aastal.

2023. aastal oli Selena Invest OÜ-u müügitulu 32253EUR. Kogu käive toimus Eestis.

OÜ-s Selena Invest töötajaid ei ole. Juhatuse liikme tasu ei ole saadud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 134            | 9 241          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 311          | 12 416         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>6 445</b>   | <b>21 657</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 192 500        | 192 500        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 34 466         | 34 644         | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>226 966</b> | <b>227 144</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>233 411</b> | <b>248 801</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 0              | 12 000         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 106          | 9 540          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8 106</b>   | <b>21 540</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 100 500        | 111 100        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>100 500</b> | <b>111 100</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>108 606</b> | <b>132 640</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Muud reservid                                | 1 278          | 1 278          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 112 071        | 107 440        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 8 644          | 4 631          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>124 805</b> | <b>116 161</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>233 411</b> | <b>248 801</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023         | 2022         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 32 253       | 26 247       | 9       |
| Muud äritulud                               | 7 783        | 2 927        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 523       | -1 814       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -27 233      | -20 928      |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -178         | -331         |         |
| Muud ärikulud                               | -428         | -1 440       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>8 674</b> | <b>4 661</b> |         |
| Intressikulud                               | -30          | -30          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>8 644</b> | <b>4 631</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>8 644</b> | <b>4 631</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Selena Invest OÜ 2023.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Selena Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Selena Invest on koostanud 2023.a. kohta väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena näidatakse sularaha ja pangakontode. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kajastatakse

kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 320 eur ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

Masinad ja seadmed 20 % aastas

Tööriistad ja inventar 20-40 % aastas

#### Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

#### Tulud

Müügitulud kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023 | 31.12.2022   |
|-------------------|------------|--------------|
| Raha              | 134        | 9 241        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>134</b> | <b>9 241</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 4 610        | 4 610          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 610        | 4 610          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 701        | 1 701          | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>6 311</b> | <b>6 311</b>   |         |

  

|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 11 345        | 11 345         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 11 345        | 11 345         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 071         | 1 071          | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>12 416</b> | <b>12 416</b>  |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 475          | 375          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 1 226        | 696          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 701</b> | <b>1 071</b> |

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| 31.12.2021              | 192 500 |
| 31.12.2022              | 192 500 |
| 31.12.2023              | 192 500 |

|                                                 | 2023  | 2022 |
|-------------------------------------------------|-------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 810 | 0    |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 3 936 | 0    |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                             |                                    | Kokku         |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
|                     | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |               |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |                             |                                    |               |
| Soetusmaksumus      | 2 045              | 17 505                      | 34 406                             | 53 956        |
| Akumuleeritud kulum | -2 045             | -16 936                     | 0                                  | -18 981       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>           | <b>569</b>                  | <b>34 406</b>                      | <b>34 975</b> |
|                     |                    |                             |                                    |               |
| Amortisatsioonikulu |                    | -331                        |                                    | -331          |
|                     |                    |                             |                                    |               |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |                             |                                    |               |
| Soetusmaksumus      | 2 045              | 17 505                      | 34 406                             | 53 956        |
| Akumuleeritud kulum | -2 045             | -17 267                     | 0                                  | -19 312       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>           | <b>238</b>                  | <b>34 406</b>                      | <b>34 644</b> |
|                     |                    |                             |                                    |               |
| Amortisatsioonikulu |                    | -178                        |                                    | -178          |
|                     |                    |                             |                                    |               |
| <b>31.12.2023</b>   |                    |                             |                                    |               |
| Soetusmaksumus      | 2 045              | 17 505                      | 34 406                             | 53 956        |
| Akumuleeritud kulum | -2 045             | -17 445                     | 0                                  | -19 490       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>           | <b>60</b>                   | <b>34 406</b>                      | <b>34 466</b> |



## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Omaniku laen                     | 100 500    | 0                                 | 100 500             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 100 500    |                                   | 100 500             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 100 500    |                                   | 100 500             |             |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Omaniku laen                     | 123 100    | 12 000                            | 111 100             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 123 100    | 12 000                            | 111 100             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 123 100    | 12 000                            | 111 100             |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 7 476        | 7 476          |
| Saadud ettemaksed                | 630          | 630            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 630          | 630            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 106</b> | <b>8 106</b>   |

  

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 8 810        | 8 810          |
| Võlad töövõtjatele               | 0            | 0              |
| Saadud ettemaksed                | 730          | 730            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 730          | 730            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>9 540</b> | <b>9 540</b>   |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                                             | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                 |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                |               |               |
| Eesti                                                       | 32 253        | 26 247        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                  | <b>32 253</b> | <b>26 247</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                      | <b>32 253</b> | <b>26 247</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                               |               |               |
| 68201- Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 32 253        | 26 247        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                      | <b>32 253</b> | <b>26 247</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei olnud ettevõttes töötajaid.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                                                                                                                         |                |                |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 100 500        | 123 100        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>100 500</b> | <b>123 100</b> |

Juhatus koosneb ühest liikmest.  
Juhatusel liikmele tasu ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

**Osaühing Selena Invest (registrikood: 11003705) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| STANISLAV NIKONOV  | Juhatuse liige     | 27.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 112 071        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 8 644          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>120 715</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 112 071        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 8 644          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>120 715</b> |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 32253           | 100.00%     | Jah            |