

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Arsenal Center OÜ

registrikood: 12157882

tänavanimi: Paljandi 2-B9

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13516

e-posti aadress: aadu.oja@mac.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Arsenal Center OÜ ostis 2012.a. enampakkumise käigus Erika 4 ja sellega külgnevad kinnistud koos 1915.a. ning hiljem rajatud Arsenalil relvatööstuse ajalooliste hoonetega. Aruandeaastal jätkas Arsenal Center olemasolevate pindade väljaüürimist, aasta lõpu seisuga oli Arsenalil 25 tähtajalist üüriklienti.

Arsenal Center plaanib saada kooskõlastused olemasolevale hoonestusmahule kuni 33% uue mahu juurdeehituseks. 2013.a. käigus tehti erinevaid planeerimis- ja projekteerimistöid ning viidi läbi kooskõlastusprotsess erinevate ametiasutuste ja naabritega, et taotleda uue mahu jaoks ehitusluba.

Samuti alustas Arsenal läbirääkimisi potentsiaalsete ankurüürnikega, et oleks võimalik kavandada Erika 4 aadressil regionaalse tähtsusega kaubandus- ja teeninduskeskuse arendamist.

Põhja-Tallinnas on võrreldes muude Tallinna piirkondadega vähe kaasaegseid kaubanduspindu ning kogu Põhja-Tallinna kiire areng tõstab tõenäoliselt nõudlust regionaalse keskuse järele. Läbirääkimised potentsiaalsete üürnikega jätkuvad ka 2014.a. Seni jätkab Arsenal Center olemasolevate hoonete väljaüürimist.

Arsenal Center OÜ aruandeaasta kahjum oli 82 tuhat eurot ning bilansimaht seisuga 31.12.2013 oli 1 823 tuhat eurot. Ettevõttes töötajaid ei ole ning juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ega muid tasusid makstud ei ole.

Aadu Oja
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	73 131	206 053	
Nõuded ja ettemaksed	49 513	24 751	2
Kokku käibevara	122 644	230 804	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 700 000	1 593 872	3
Kokku põhivara	1 700 000	1 593 872	
Kokku varad	1 822 644	1 824 676	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	32 850	36 248	5
Kokku lühiajalised kohustused	32 850	36 248	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 703 797	1 620 735	4
Kokku pikaajalised kohustused	1 703 797	1 620 735	
Kokku kohustused	1 736 647	1 656 983	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 706	14 706	6
Kohustuslik reservkapital	1 471	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 516	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-81 696	152 987	
Kokku omakapital	85 997	167 693	
Kokku kohustused ja omakapital	1 822 644	1 824 676	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	109 639	37 410	7
Muud äritulud	106 128	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-152 745	-21 879	8
Mitmesugused tegevuskulud	-61 612	-56 124	9
Muud ärikulud	-59	-111	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 351	-40 704	
Muud finantstulud ja -kulud	-83 047	193 691	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-81 696	152 987	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-81 696	152 987	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 351	-40 704	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-106 128	0	3
Kokku korrigeerimised	-106 128	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 763	-24 751	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 398	36 249	
Kokku rahavood äritegevusest	-132 938	-29 206	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 593 872	3
Laekunud intressid	16	65	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	16	-1 593 807	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 814 360	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	14 706	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	1 829 066	
Kokku rahavood	-132 922	206 053	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	206 053	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-132 922	206 053	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 131	206 053	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	0	-2 500	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	152 987	152 987
Emiteeritud osakapital	12 206	0	2 500	0	14 706
31.12.2012	14 706	0	0	152 987	167 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-81 696	-81 696
Muutused reservides	0	1 471	0	-1 471	0
31.12.2013	14 706	1 471	0	69 820	85 997

Täiendav info on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Arsenal Center (edaspidi: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on osaühingul reservkapital ja selle suurus on 10% osakapitali suuruselt. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kinnisvara rendist kajastatakse samal perioodil kui teenus osutatakse.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõude ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust,

mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 254	29 254
Ostjatelt laekumata arved	29 254	29 254
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 706	17 706
Ettemaksed	2 553	2 553
Tulevaste perioodide kulud	2 553	2 553
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 513	49 513
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 759	8 759
Ostjatelt laekumata arved	8 759	8 759
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 803	12 803
Muud nõuded	1 000	1 000
Ettemaksed	2 189	2 189
Tulevaste perioodide kulud	2 189	2 189
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 751	24 751

Maksude ettemaksetena on kajastatud käibemaksu ettemaks Maksuametile.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	0
Ostud ja parendused	1 593 872
31.12.2012	1 593 872
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	106 128
31.12.2013	1 700 000

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 7 ja otseselt seotud haldamisega seotud kulud lisas 8.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen osanikelt	1 703 797		1 703 797		5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 703 797		1 703 797			
Laenukohustused kokku	1 703 797		1 703 797			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen osanikelt	1 620 735		1 620 735		5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 620 735		1 620 735			
Laenukohustused kokku	1 620 735		1 620 735			

Osanikelt saadi 2012. aastal laenu summas 1 786 860 eurot. Laen on antud 5% intressiga (sisemine intressimäär) ning tagasimaksime sõltub ettevõtte majandustulemustest.

2013 aastal arvestati intressikulu sisemise intressimäära alusel summas 83 063 eurot (vaata lisa 10). Arvestatud intressi võrra kasvas laenude bilansiline väärtus 1 703 797 euroni.

Seisuga 31.12.2012 oli laenu diskonteeritud 2.a. peale diskontomääraga 5%. Diskonteerimise tulemusena sai ettevõtte tulu summas 166 125 eurot (vaata lisa 10), mis on kajastatud 2012.a. kasumiarundes finantstuluna ning mille tulemusel on laenu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2012 1 620 735 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 250	27 250
Muud võlad	5 600	5 600
Kokku võlad ja ettemaksed	32 850	32 850

	31.12.2012	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 059	26 059
Muud võlad	10 189	10 189
Muud viitvõlad	10 189	10 189
Kokku võlad ja ettemaksed	36 248	36 248

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	14 706	14 706
Osade arv (tk)	13	13
Seisuga 31.12.2013 koosneb osakapital 13st osast, millest 3 osa on väärtusega 306 eurot, 1 osa on väärtusega 537 eurot, 1 osa on väärtusega 654 eurot, 1 osa on väärtusega 684 eurot, 1 osa väärtusega 755 eurot, 1 osa väärtusega 1 042 eurot, 1 osa väärtusega 1 226 eurot, 1 osa väärtusega 1 321 eurot, 1 osa väärtusega 1 838 eurot, 1 osa väärtusega 2 831 eurot ja 1 osa väärtusega 2 900 eurot. Ettevõtte osakapital on 14 706 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 69 820 (31.12.2012: 152 987) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 55 158 (31.12.2012: 120 860) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksu kulu summas 14 662 (31.12.2012: 32 127) eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	109 639	37 410
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	109 639	37 410
Kokku müügitulu	109 639	37 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	109 639	37 410
Kokku müügitulu	109 639	37 410

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Elektri- ja soojusenergia	29 918	9 228
Koristus ja halduskulud	5 443	2 153
Valvekulud	9 970	4 154
Kindlustus	4 013	2 020
Muud kulud	35 662	4 324
Kinnisvara arendamisega seotud kulud	67 739	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	152 745	21 879

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	5 836	979
Lähetuskulud	1 191	0
Konsultatsioonikulud	40 507	27 621
Riigilõivud	0	27 524
Juriidilised kulu	9 765	0
Raamatupidamise- ning auditiga seotud kulud	4 313	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 612	56 124

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressitulud	16	65	
Muud finantstulud ja -kulud	-83 063	193 626	4
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-83 047	193 691	

Muud finantskulud sisaldavad osanike poolt antud laenu disknoteerimisel saadud kulu summas 83 063 (2012: tulu summas 166 125) eurot (vaata lisa 4).

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 306	99 306

2013	Ostud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 458	
2012	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 945	99 306

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.11.2014

Arsenal Center OÜ (registrikood: 12157882) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AADU OJA	Juhatuse liige	17.11.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arsenal Center OÜ osanikele:

Oleme üle vaadanud Arsenal Center OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega on vastutav majandusüksuse juhatus. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusle teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulisi väärkajastamisi. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õiglaselt Arsenal Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Madis Valk

Vandeauditori number 551

Villems Donoway OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 256

Narva mnt 13, 10151 Tallinn

04. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Arsenal Center OÜ (registrikood: 12157882) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS VALK	Vandeaudiitor	04.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-81 696
Kokku	69 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	109639	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aadu.oja@mac.com