

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Arian Estate OÜ

registrikood: 12504728

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,
Mäepealse tn 2

postisihthnumber: 12618

telefon: +467 02678910

e-posti aadress: andres@olt.pp.se

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Osaühing Arian Estate OÜ (registrikood 12504728) on asutatud 12.07.2013.a. ja alustas oma tegevust augustis 2013.a.

Osaühingu peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara omandamine, arendamine ja üürile andmine.

Arian Estate OÜ on loodud, et investeerida kinnisvarasse põhiliselt Euroopa Liidus.

Osaühing omab praegu kinnisvara Tallinnas, Hispaanias väljaüürimiseks ja on osanik Arandix OÜ-s, kes omab kinnisvara Kuressaares Saaremaal, mis töötab majutusasutusena kuni 2014.a.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb kahest liikmest.

Ettevõtte on finantsiliselt tugev..

Tegevusvaldkonna üldine makromajanduslik areng ettevõtte majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

Arian Estate OÜ äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline.

Arian Estate OÜ majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	58 063	28 009
Nõuded ja ettemaksed	1 043	1 198
Kokku käibevarad	59 106	29 207
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	332 983	359 141
Materiaalsed põhivarad	579 287	594 492
Kokku põhivarad	912 270	953 633
Kokku varad	971 376	982 840
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 802	295
Kokku lühiajalised kohustised	1 802	295
Kokku kohustised	1 802	295
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000
Kohustuslik reservkapital	400	400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	978 146	977 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 972	288
Kokku omakapital	969 574	982 545
Kokku kohustised ja omakapital	971 376	982 840

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	10 400	10 490
Muud äritulud	37 205	33 702
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 535	-12 870
Mitmesugused tegevuskulud	-26 956	-12 644
Tööjõukulud	-1 046	-1 003
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 205	-16 241
Muud ärikulud	-1 240	-1 150
Ärikasum (kahjum)	-12 377	284
Intressitulud	4	4
Muud finantstulud ja -kulud	-599	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 972	288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 972	288

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arian Estate OÜ on koostanud 2023.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande nõuetele. Aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Arian Estate OÜ lähtub kasumiaruande koostamisel skeemist nr.1. Arian Estate OÜ majandusaasta periood algas 01.jaanuar ja lõppes 31.detsember

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused. Pärast alget arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida firma ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid), kajastatakse soetusmaksumuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arveldusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingute toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakurssidega. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Aruandeperioodil ei ole ostjate võlgnevusi hinnatud ebatõenäolisteks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurot ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Muud varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100% kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et firma saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja.

Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa 0%

Ehitised ja rajatised 2-15 %

Masinad ja seadmed 8-33 %

Transpordivahendid 15-33 %

Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida firma saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt. Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel firmavälise ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsiooniga kajastatud. Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui firma ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivaraga. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2019 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena.

Seotud osapooled

Seotud osapooletseks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Arian Estate OÜ-ga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Arian Estate OÜ juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Arian Estate OÜ üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Arian Estate OÜ üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormis.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2021						
Soetusmaksumus	697 944	10 500		10 500	31 975	740 419
Akumuleeritud kulum	-102 872	-9 188		-9 188	-23 981	-136 041
Jääkmaksumus	595 072	1 312		1 312	7 994	604 378
Ostud ja parendused			6 355	6 355		6 355
Muud ostud ja parendused			6 355	6 355		6 355
Amortisatsioonikulu	-13 934	-1 312	-995	-2 307		-16 241
31.12.2022						
Soetusmaksumus	697 944	10 500	6 355	16 855	31 975	746 774
Akumuleeritud kulum	-116 806	-10 500	-995	-11 495	-23 981	-152 282
Jääkmaksumus	581 138	0	5 360	5 360	7 994	594 492
Amortisatsioonikulu	-13 934		-1 271	-1 271		-15 205
31.12.2023						
Soetusmaksumus	697 944	10 500	6 355	16 855	31 975	746 774
Akumuleeritud kulum	-130 740	-10 500	-2 266	-12 766	-23 981	-167 487
Jääkmaksumus	567 204	0	4 089	4 089	7 994	579 287

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	765	765
Sotsiaalmaksud	237	237
Kokku tööjõukulud	1 002	1 002

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 535	12 870
Kokku ostetud	15 535	12 870

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

Arian Estate OÜ (registrikood: 12504728) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Andres Olt

Juhatuseliige

13/6 2024 Andres Olt

Helen Elisabet Olt

Juhatuseliige

13/6 2024 Helen Olt

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	978 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 972
Kokku	965 174
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	965 174
Kokku	965 174

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10400	100.00%	Jah