

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Arian Estate OÜ

registrikood: 12504728

tänav a nimi, Mäepealse

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 majutusasutuseks kuni 2014.a.

Koroonaviiruse (covid-19) ülemaailmne puhang ei avaldanud olulist mõju 2020.a. käibenumbritele.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb kahest liikmest.

Ettevõtte on finantsiliselt tugev ja on tõenäoline, et investeerib veel uutesse kinnisvaradesse lähiaastatel.

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 158	49 922	
Nõuded ja ettemaksed	1 043	2 057	
Kokku käibevarad	52 201	51 979	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	322 827	284 604	
Materiaalsed põhivarad	619 887	643 390	2
Kokku põhivarad	942 714	927 994	
Kokku varad	994 915	979 973	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	255	775	
Kokku lühiajalised kohustised	255	775	
Kokku kohustised	255	775	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	
Kohustuslik reservkapital	400	400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	974 103	961 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 157	13 560	
Kokku omakapital	994 660	979 198	
Kokku kohustised ja omakapital	994 915	979 973	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	10 400	10 480	
Muud äritulud	46 135	56 593	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 185	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 260	-19 827	
Tööjõukulud	-1 041	-1 041	3
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 503	-31 496	2
Muud ärikulud	-1 393	-1 152	
Ärikasum (kahjum)	16 153	13 557	
Intressitulud	4	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 157	13 560	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 157	13 560	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arian Estate OÜ on koostanud 2020.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 firmaväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioonikajastatud. 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)

				Kokku
	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid		
31.12.2018				
Soetusmaksumus	697 944	10 500	31 975	740 419
Akumuleeritud kulum	-61 070	-4 463	0	-65 533
Jääkmaksumus	636 874	6 037	31 975	674 886
Amortisatsioonikulu	-13 934	-1 575	-15 987	-31 496
31.12.2019				
Soetusmaksumus	697 944	10 500	31 975	740 419
Akumuleeritud kulum	-75 004	-6 038	-15 987	-97 029
Jääkmaksumus	622 940	4 462	15 988	643 390
Amortisatsioonikulu	-13 934	-1 575	-7 994	-23 503
31.12.2020				
Soetusmaksumus	697 944	10 500	31 975	740 419
Akumuleeritud kulum	-88 938	-7 613	-23 981	-120 532
Jääkmaksumus	609 006	2 887	7 994	619 887

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	778	778
Sotsiaalmaksud	263	263
Kokku tööjõukulud	1 041	1 041

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020
	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 185

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud olulisi soodustusi ning tegev- ja kõrgema juhtkonna lahkumisel ei ole ette nähtud hüvitisi.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2021

Arian Estate OÜ (registrikood: 12504728) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Andres Olt

Juhatuseliige

28/5 2021

Andres Olt

Helen Elisabet Olt

Juhatuseliige

-.-

Helen Olt

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	974 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 157
Kokku	990 260

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ANDRES OLT	35305290187	Eesti	4000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+467 02678910
E-posti aadress	andres@olt.pp.se