

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Arras Real Estate OÜ

registrikood: 14349367

tänavanimi, maja number: Veerme tn 23

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11625

telefon: +372 5154434

e-posti aadress: andrus.arras@arrascf.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühingu Arras Real Estate põhitegevuseks on Tallinnas, Veerme 23 asuvate pindade haldamine, üürnikega suhtlus, vabadele pindadele rentnike otsimine. Veerme 23 on kinnistu kogupindalaga 19208 m², millest suletud netopinda on 7376 m². Aasta keskmiselt on ca 85% netopindadest kaetud rentnikega.

Suuremad rentnikud on Arras Construction Furniture OÜ (3021 m²) ja Sissy Calculations OÜ (934 m²). Rendiperioodid on erinevad: pikaajalised rentnikud on pindadel tegutsenud 6 aastat, tähtajalised üürnikud alates kahest kuust.

Muud erinevad välja renditud sisepinnad on suurusega 90-335 m². Välja on renditud ka osapindasid, s.t. mõtteline ala, suuremast pinnast. Õuealasid on välja renditud 2155 m²

Täistööajaga töötajate arv on 1 ja seda ei kavatseta suurendada.

Suuremate tööde ning parenduste hulka kuulus aasta jooksul: asfaldiparandus, turvalisuse tagamine territooriumil ja rendiboksides.

Ettevõtte peab oluliseks üürnike rahulolu tagamist, lepingute usaldusväärsust ja täpset täitmist.

OÜ Arras Real Estate on jätkuvalt maksejõuline, piisavate varadega ja kindlatel turupositsioonidel tegutsev tegus ettevõtte, kes on kinnitanud oma konkurentsivõimet, jätkusuutlikkust ja sotsiaalset stabiilsust ka majandusliku surutise oludes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	145 434	198 871	
Nõuded ja ettemaksed	314 421	241 161	2
Varud	0	42 453	
Kokku käibevarad	459 855	482 485	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	277 157	118 270	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 485 897	1 534 748	3
Materiaalsed põhivarad	35 072	35 390	
Kokku põhivarad	1 798 126	1 688 408	
Kokku varad	2 257 981	2 170 893	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 012	44 925	4
Võlad ja ettemaksed	55 581	24 166	5
Kokku lühiajalised kohustised	91 593	69 091	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	119 508	143 425	4
Kokku pikaajalised kohustised	119 508	143 425	
Kokku kohustised	211 101	212 516	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 945 875	1 867 611	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 505	88 266	
Kokku omakapital	2 046 880	1 958 377	
Kokku kohustised ja omakapital	2 257 981	2 170 893	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	384 572	198 423	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-127 914	-29 425	
Mitmesugused tegevuskulud	-55 147	-9 244	
Tööjõukulud	-39 102	-26 334	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 269	-44 364	
Muud ärikulud	-3 923	-17	
Ärikasum (kahjum)	97 217	89 039	
Intressitulud	8 066	2 495	
Intressikulud	-4 278	-3 268	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	101 005	88 266	
Tulumaks	-2 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 505	88 266	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 3 punktile 15 on Arras Real Estate OÜ "väikeettevõtja" ning on vastavalt RPS § 15 lg 2 koostanud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ning lisadest. Kasumiaruanne on esitatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 6 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata summad on bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude hindamisel kasutatakse FIFO-meetodit. Kaupade soetusmaksumus kujuneb otsesest ostuhinnast.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahingutegevusdirektor ja juhatus, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	78 554	78 554	0
Ostjatelt laekumata arved	78 068	78 068	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	486	486	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	228 883	228 883	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	0
Muud nõuded	281 321	4 164	277 157
Laenunõuded	269 105	3 718	265 387
Intressinõuded	12 216	446	11 770
Ettemaksed	2 800	2 800	0
Muud makstud ettemaksed	2 800	2 800	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 578	314 421	277 157
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 343	3 343	0
Ostjatelt laekumata arved	3 343	3 343	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	228 883	228 883	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 771	4 771	0
Muud nõuded	122 434	4 164	118 270
Laenunõuded	117 642	3 537	114 105
Intressinõuded	4 792	627	4 165
Kokku nõuded ja ettemaksed	359 431	241 161	118 270

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-109 615	-109 615
Lisandumised äriühenduste kaudu	109 938	1 534 425	1 644 363
31.12.2018			
Soetusmaksumus	109 938	1 534 425	1 644 363
Akumuleeritud kulum	0	-109 615	-109 615
Jääkmaksumus	109 938	1 424 810	1 534 748
Amortisatsioonikulu	0	-48 851	-48 851
31.12.2019			
Soetusmaksumus	109 938	1 534 425	1 644 363
Akumuleeritud kulum	0	-158 466	-158 466
Jääkmaksumus	109 938	1 375 959	1 485 897

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	384 572	198 423
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	127 914	29 425

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	155 520	36 012	119 508		31.01.2023
Pikaajalised laenud kokku	155 520	36 012	119 508		
Laenukohustised kokku	155 520	36 012	119 508		
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	188 350	44 925	143 425		31.01.2023
Pikaajalised laenud kokku	188 350	44 925	143 425		
Laenukohustised kokku	188 350	44 925	143 425		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 763	33 763
Võlad töövõtjatele	2 046	2 046
Maksuvõlad	6 794	6 794
Saadud ettemaksed	12 978	12 978
Muud saadud ettemaksed	12 978	12 978
Kokku võlad ja ettemaksed	55 581	55 581
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 682	7 682
Võlad töövõtjatele	1 760	1 760
Maksuvõlad	1 166	1 166
Muud võlad	13 558	13 558
Kokku võlad ja ettemaksed	24 166	24 166

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	384 572	198 423
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	384 572	198 423
Kokku müügitulu	384 572	198 423
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	384 572	198 423
Kokku müügitulu	384 572	198 423

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	29 400	19 800
Sotsiaalmaksud	9 702	6 534
Kokku tööjõukulud	39 102	26 334
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ehitusmetall OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	228 882	0	228 882	803
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	28 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 507	0	0	0

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Seotud osapooled	28 500	1%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Seotud osapooled	230 000	4%	EUR

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Seotud osapooled	28 500	1%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Seotud osapooled	75 000	4%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 515	280 476	43 842	112 111

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	29 400	19 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

Arras Real Estate OÜ (registrikood: 14349367) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES VIIDIK	Juhatuse liige	30.10.2020
Resolutsioon:	Andres Viidik	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 945 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 505
Kokku	2 044 380
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 044 380
Kokku	2 044 380

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	384572	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ehitusmetall OÜ	11516391	Muraste küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5154434
E-posti aadress	andrus.arras@arrascf.eu