

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: TR Arendus OÜ

registrikood: 12305710

tänava/talu nimi, maja 17-1

maja ja korteri number:

küla: Linna küla

vald: Tõrva vald

maakond: Valga maakond

postisihthnumber: 68619

e-posti aadress: rait@frendit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte on koostatud jätkusuutlik tegevusskava järgmiseks majandusaastaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 685	3 280	2
Nõuded ja ettemaksed	735	7 382	3
Kokku käibevarad	5 420	10 662	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	730 000	730 000	5
Kokku põhivarad	730 000	730 000	
Kokku varad	735 420	740 662	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	50 000	6
Võlad ja ettemaksed	27 340	26 427	7
Kokku lühiajalised kohustised	27 340	76 427	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	444 363	443 363	6
Kokku pikaajalised kohustised	444 363	443 363	
Kokku kohustised	471 703	519 790	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	218 372	176 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 845	41 960	
Kokku omakapital	263 717	220 872	
Kokku kohustised ja omakapital	735 420	740 662	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	71 640	71 609	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 536	-5 256	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 285	-11 871	12
Muud ärikulud	0	-6	14
Ärikasum (kahjum)	51 819	54 476	
Intressikulud	-8 974	-12 516	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 845	41 960	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 845	41 960	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TR Arendus OÜ 2017. aasta 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte finantsvaradeks on raha, lepinguline õigus saada teistelt osapooltelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu, antud laenude nõuded) või lepinguline õigus vahetada teise osapooliga finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a. nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu müügikohustuste tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, mil need tekkisid.

Bilansis kajastatakse kõiki finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Kõiki nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis oodatava laekumise summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud nõude väärtuse languse osas. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõikide nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust hinnatakse iga võlgniku kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse väärtuse languse summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaraks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise ja/või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ja mida ei kasutata põhitegevuse läbiviimiseks või administratiivsetel eesmärkidel.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja muid tehtud vältimatuid kulutusi vara soetamiseks (näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida).

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid iga aruandeperioodi lõpu seisuga õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse ettevõttevälise sõltumatu atesteeritud hindaja ekspertarvamusi.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara ümber. Ümberklassifitseerimise hetke õiglane väärtus loetakse uueks soetusmaksumuseks edaspidises arvestuses. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle

varaklassi arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varaobjekte, mida kasutatakse teenuste osutamise läbiviimiseks või oma tarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui 1 aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (kaasa arvatud tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt. mõne varaobjekti osade asendamiseks, lisatakse vara raamatupidamisväärtusele siis, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad eemaldatakse finantsseisundi aruandest. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara kulum arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes vara kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

maa - ei amortiseerita

hooned ja rajatised - 20-50 aastat;

masinad ja seadmed - 5-10 aastat;

muu inventar - 2 kuni 5 aastat;

Materiaalse põhivara kulumismetodeid ja -norme vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse muude äritulude või -kulude kirjel.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustised kajastatakse tehingupäeval. s.o. finantskohustise tekkimise (nt. lepingu sõlmimise) päeval.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust. Pikaajalise finantskohustisena kajastatakse kohustisi, mis tuleb tasuda peale 12 kuu möödumist alates aruandeperioodi lõpust.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingust saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud antud allahindlused ning tagastused.

Müügitulu kajastatakse saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

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

Tehingu tulu määratakse reeglina kindlaks ettevõtte ja kauba või teenuse ostja (või vara kasutaja) vahel sõlmitava lepingu alusel.

Finantstulu (nt. antud laenude intressid) kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti Vabariigis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ning ettevõttega mitteseotud maksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ning kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (rohkem kui 20% isiku hääleõigusest) teise osapoole äriolulistele otsustele. TR Arendus OÜ seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- emaettevõtte teised tütar- ja sidusettevõtted;
- juhatuse liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- eraisikust omanikud.

TR Arendus OÜ omanikeks seisuga 31.12.2016 on Raial Invest OÜ osalusega 50% ja Timo Mõts osalusega 50%.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	22	39
Arvelduskontod	4 663	3 241
Kokku raha	4 685	3 280

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	735	735		
Ostjatelt laekumata arved	735	735		
Kokku nõuded ja ettemaksed	735	735		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 382	7 382	0	0
Ostjatelt laekumata arved	7 382	7 382	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 382	7 382	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 084	0	1 105
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 084	0	1 105

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	730 000
31.12.2016	730 000
31.12.2017	730 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 000	66 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 622	16 197

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen Swedbank	233 333		233 333	0	0,288	30.08.2022
Laenud teistelt ettevõtetelt	158 000		158 000	0	2%	31.12.2022
Laen omanikelt	53 030		53 030	0	0,00%	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	444 363		444 363			
Laenukohustised kokku	444 363		444 363			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pangalaen Swedbank						
Pikaajalised laenud						
Pangalaen Swedbank	283 333	50 000	233 333	0	0,288%	30.08.2022
Laenud teistelt ettevõtetelt	157 000	0	157 000	0	2,0%	31.12.2022
Laenud omanikelt	53 030	0	53 030	0	0,00%	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	493 363	50 000	443 363	0		
Laenukohustised kokku	493 363	50 000	443 363	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	730 000	730 000
Kokku	730 000	730 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	831	831		
Maksuvõlad	1 084	1 084		
Muud võlad	14 425	14 425		
Intressivõlad	14 425	14 425		
Saadud ettemaksed	11 000	11 000		
Muud saadud ettemaksed	11 000	11 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	27 340	27 340		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	672	672	0	0
Maksuvõlad	1 105	1 105	0	0
Muud võlad	13 650	13 650	0	0
Intressivõlad	13 650	13 650	0	0
Saadud ettemaksed	11 000	11 000	0	0
Muud saadud ettemaksed	11 000	11 000	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	26 427	26 427	0	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	208 973	174 698
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	52 242	43 674
Kokku tingimuslikud kohustised	261 215	218 372

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 640	71 609
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 640	71 609
Kokku müügitulu	71 640	71 609
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vara rent	66 000	66 000
Kommunaalteenuste vahendamine	5 640	5 609
Kokku müügitulu	71 640	71 609

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	5 358	5 256
Elektrienergia	5 358	5 256
Transpordikulud	39	0
Üür ja rent	11 139	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 536	5 256

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	132	132
Varakindlustus	335	470
Riigilõiv, notari- ja lepingutasud	0	163
Kommunaakulud	282	155
Ruumide hooldus ja remont	1 860	10 786
Muud	676	165
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 285	11 871

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitsed	0	6
Kokku muud ärikulud	0	6

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	8 974	12 516
Kokku intressikulud	8 974	12 516

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	225 456	0	223 680

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	10 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2018

TR Arendus OÜ (registrikood: 12305710) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT ALLIK	Juhatuse liige	15.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	218 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 845
Kokku	261 217

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	71640	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Timo Mõts	37703055715	Linna küla, Tõrva vald, Valga maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Raial Invest OÜ	11706482	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rait@frendit.ee