

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.03.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Arte Maja

registrikood: 14215514

tänavanimi, maja ja korteri number: Telliskivi tn 60n - 47

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 11 Intressikulud	9
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Arte Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte loodi Tallinnas Telliskivi 49 asuva kinnistu arendamiseks. Esimeses etapis ehitatakse Arte Galeriimaja, kus on 82 korterimandit, mille kasutusotstarve on külaliskorter. 2017. aastal tegeleti projekteerimise, lammutamise ja turundamisega.

Maja peaks lõplikult valmima 2019. aasta alguses.

Kuna üldhaldus ja turunduskulud ei kapitaliseerita, enamus neist kuludest aga jäävad arendus- ja ehitusperioodi, siis lõppes 2017. aasta 382 737 eurose kahjumiga. Käive tekib alles valmis korterite üleandmisel.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusele töötasu ei makstud. Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	06.03.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 167	0	2
Nõuded ja ettemaksed	80 320	2 500	3
Varud	1 384 709	0	5
Kokku käibevarad	1 468 196	2 500	
Kokku varad	1 468 196	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	619 100	0	6
Võlad ja ettemaksed	1 229 333	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 848 433	0	
Kokku kohustised	1 848 433	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 737	0	
Kokku omakapital	-380 237	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 468 196	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.03.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	480 607	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-628 855	9
Mitmesugused tegevuskulud	-220 094	10
Muud ärikulud	-1	
Ärikasum (kahjum)	-368 343	
Intressikulud	-10 486	11
Muud finantstulud ja -kulud	-3 908	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-382 737	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 737	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Arte Maja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest.

Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliselt laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest.

Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulusid eraldi kogudes.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

OÜ-s Arte Maja loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	06.03.2017
Pangakonto	3 167	0
Kokku raha	3 167	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	77 820	77 820	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 320	80 320	
	06.03.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017
	Ettemaks
Käibemaks	56 686
Ettemaksukonto jääk	21 134
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	77 820

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017
Lõpetamata toodang	1 384 709
Pooleliolev arendusprojekt	1 384 709
Kokku varud	1 384 709

Poolelioleva arendusprojekti maksumus koosneb kinnistust ning senistest otsestest arendus- ja ehituskuludest.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetelt	69 100	69 100			3,5%	EUR	31.12.2018	13
Muudelt ettevõtetelt	550 000	550 000			12%	EUR	05.06.2018	
Lühiajalised laenud kokku	619 100	619 100						
Laenukohustised kokku	619 100	619 100						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	833 931	833 931
Muud võlad	402	402
Intressivõlad	402	402
Saadud ettemaksed	395 000	395 000
Tulevaste perioodide tulud	395 000	395 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 229 333	1 229 333

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	06.03.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakseta. Vastavalt põhikirjale on osanikel kohustus tasuda osade eest 5 aasta jooksul või hiljemalt äriseadustikust tulenevate nõuete täitmiseks. Kohustus on üleval nõudena seotud osapoolte vastu. (Vt. lisa 3)		

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	06.03.2017 - 31.12.2017
Alltöövõtutööd	340 477
Müügi- / turunduskulud	148 248
Projekteerimiskulud	96 535
Liitumistasud	35 480
Muud	8 115
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	628 855

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	06.03.2017 - 31.12.2017
Üldhaldus	210 000
Lepingutasud	8 375
Muud	1 719
Kokku mitmesugused tegevuskulud	220 094

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	06.03.2017 - 31.12.2017
Intressikulu laenudelt	10 486
Kokku intressikulud	10 486

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	06.03.2017 - 31.12.2017	06.03.2017 - 06.03.2017
Panga kohustistasu	-3 908	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 908	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		06.03.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	877 442	2 500	0

06.03.2017 - 31.12.2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanikega seotud ettevõtted	125 060	55 960	3,5%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	06.03.2017 - 31.12.2017	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 571 150	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2018

OÜ Arte Maja (registrikood: 14215514) 06.03.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	21.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 737
Kokku	-382 737
Katmine	
Kokku	-382 737

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marko Bäärs	37610254237	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Matti Tilk	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee