

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AR Arendus OÜ

registrikood: 12282819

tänavatalu nimi, Turu põik
maja ja korteri number: 4/1

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50106

telefon: +372 5640888

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	10
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Intressitulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ AR Arendus (edaspidi: ettevõtte) on äriregistrisse kantud 11.05.2012.a.

Ettevõtte emaettevõtteks ja ainus osanikuks on Raial Invest OÜ, kellele kuulub 100 % ettevõtte osakutest.

Aruandeperioodil jätkas ettevõtte oma põhitegevusega, milleks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Eesti Vabariigi piires.

Omanikele ning kõrgem- ja tegevjuhtkonnale 2018. aastal tasusid ei arvestatud ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Peamised suhtarvud

	2017	2017
Müügitulu (=kasumiaruanne)	198633	199856
Käibekasv % (müügitulu 2016-2015/müügitulu 2015*100)	-0,61	78,96
Kasumi kasv % (kasum 2016-2015/kasum 2015*100)	107,76	106,70
Rentaablus % (kasum/müügitulu*100)	133,69	63,96
Likviidsus (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,34	0,26
ROA % (puhaskasum/varad*100)	15,37	8,13
ROE % (puhaskasum/omakapital*100)	41,88	34,68
Võlakordaja % (kohustused/omakapital*100)	172,55	326,46

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 665	5 322	2
Nõuded ja ettemaksed	19 623	16 462	3
Kokku käibevarad	28 288	21 784	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 700 000	1 550 000	5
Kokku põhivarad	1 700 000	1 550 000	
Kokku varad	1 728 288	1 571 784	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	63 086	61 509	6
Võlad ja ettemaksed	19 953	23 255	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	83 039	84 764	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 011 130	1 118 457	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 011 130	1 118 457	
Kokku kohustised	1 094 169	1 203 221	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	365 813	237 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 556	127 820	
Kokku omakapital	634 119	368 563	
Kokku kohustised ja omakapital	1 728 288	1 571 784	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	198 633	199 856	9
Muud äritulud	150 000	50 000	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 689	-55 987	11
Mitmesugused tegevuskulud	-31 365	-36 862	12
Ärikasum (kahjum)	292 579	157 007	
Intressitulud	1	3	14
Intressikulud	-27 024	-29 190	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	265 556	127 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 556	127 820	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AR Arendus OÜ 2018. 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 printsibist, 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 rahalähendid kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke pangas.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena.

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 kulumise 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 kulumismeetodeid 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 1000

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 õiglasel väärtusel, 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. AR Arendus OÜ seotud osapooled on:

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

AR Arendus OÜ omanikeks seisuga 31.12.2018 on Raial Invest OÜ osalusega 100%.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kassa	1 206	4
Arvelduskontod	7 459	5 318
Kokku raha	8 665	5 322

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 623	19 623
Ostjatelt laekumata arved	19 623	19 623
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 623	19 623
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 462	16 462
Ostjatelt laekumata arved	16 462	16 462
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 462	16 462

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 754	2 636
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 754	2 636

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2017	1 550 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
31.12.2018	1 700 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	145 286	199 856
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	53 347	67 159

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank	749 133	63 086	686 047	0	2,5%	EUR	29.06.2021
Laen teistelt ettevõtetelt	325 083	0	0	325 083	2,0%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 074 216	63 086	686 047	325 083			
Laenukohustised kokku	1 074 216	63 086	686 047	325 083			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank	810 641	61 509	749 132	0	2,5%		29.06.2021
Laen teistelt ettevõtetelt	369 325	0	0	369 325	2,0%		31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 179 966	61 509	749 132	369 325			
Laenukohustised kokku	1 179 966	61 509	749 132	369 325			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 700 000	1 550 000
Kokku	1 700 000	1 550 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 912	5 912	4
Maksuvõlad	2 754	2 754	4
Muud võlad	249	249	4
Intressivõlad	249	249	4
Saadud ettemaksed	11 038	11 038	4
Muud saadud ettemaksed	11 038	11 038	4
Kokku võlad ja ettemaksed	19 953	19 953	4

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 223	3 223	4
Maksuvõlad	2 636	2 636	4
Muud võlad	7 818	7 818	4
Intressivõlad	7 818	7 818	4
Saadud ettemaksed	9 578	9 578	4
Muud saadud ettemaksed	9 578	9 578	4
Kokku võlad ja ettemaksed	23 255	23 255	4

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	505 095	292 650
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	126 274	73 163
Kokku tingimuslikud kohustised	631 369	365 813

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	198 633	199 856
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 633	199 856
Kokku müügitulu	198 633	199 856
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus	198 633	199 856
Kokku müügitulu	198 633	199 856

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	150 000	50 000
Kokku muud äritulud	150 000	50 000

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	24 239	29 787
Elektrienergia	21 013	17 269
Kütus	3 226	12 518
Muud	450	26 200
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	24 689	55 987

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Kinnisvara hoolduskulud	11 907	18 239
Kommunaalkulud	12 507	13 088
Juriidilised teenused	901	0
Varakindlustus	1 132	1 132
Pangateenused, lepingutasud	61	51
Sidekulud (telefon, internet, IT)	1 905	1 925
Ostetud teenused	1 200	0
Muud	1 752	2 427
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 365	36 862

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	27 024	29 190
Kokku intressikulud	27 024	29 190

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	1	3
Kokku intressitulud	1	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	325 333	0	377 143
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168		

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
Raial Invest OÜ	500	44 741	2%	EUR31.12.2022

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Raial Invest OÜ		5 000	45 675	2%	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omaniku laen	5 000			0,0%	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2018
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	407

2018. aastal müüke seotud osapooltele ei toimunud (2017. aastal müüke ei toimunud).

2018. aastal on seotud osapooltelt ostetud teenust 407 euro eest (2017. aastal oste ei toimunud).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

AR Arendus OÜ (registrikood: 12282819) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT ALLIK	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	365 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 556
Kokku	631 369

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198633	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raial Invest OÜ	11706482	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5640888
E-posti aadress	rait@frendit.ee