

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: ARENDVARA OÜ

registrikood: 11059864

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 139c/2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6217430

faks: +372 6217435

e-posti aadress: info@lynn.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ Arendvara müüs aruandeaastal kinnistu Pärnu mnt. 91/Kauba tn. 16.

2018. majandusaastal palgalist tööjõudu ei kasutatud.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud ning lahkumiskompensatsiooni ei ole ette nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 060	4 760	
Nõuded ja ettemaksed	2 124 642	660 431	2
Kokku käibevarad	2 127 702	665 191	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 612	2 612	
Kinnisvarainvesteeringud	168 297	2 768 297	3
Kokku põhivarad	170 909	2 770 909	
Kokku varad	2 298 611	3 436 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 455	1 163 484	4
Võlad ja ettemaksed	8 646	16 011	5
Kokku lühiajalised kohustised	36 101	1 179 495	
Kokku kohustised	36 101	1 179 495	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 253 793	2 233 329	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 905	20 464	
Kokku omakapital	2 262 510	2 256 605	
Kokku kohustised ja omakapital	2 298 611	3 436 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	75 712	163 462	7
Muud äritulud	11 114	7 921	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 317	-45 510	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 597	-76 724	
Muud ärikulud	0	-3 573	
Ärikasum (kahjum)	44 912	45 576	
Intressikulud	-40 186	-25 112	
Muud finantstulud ja -kulud	1 179	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 905	20 464	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 905	20 464	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arendvara OÜ 2018.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ja mida kehtestab rahandusministri määrus.

Arendvara OÜ on raamatupidamise seaduse tähenduses väikeettevõtja ning koostab seetõttu lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on kontroll. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahvi 29–ga ei pea Ettevõtte koostama konsolideeritud aruannet. Tütarettevõtet kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kuni 31.12.2016 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, ent muudeti kajastamise põhimõtet ning see asendus õiglase väärtuse meetodiga. Igal bilansipäeval hinnatakse vara õiglast väärtust ja muutus võrreldes eelmise bilansipäevaga kajastatakse kasumiaruandes muus äritulus või kulus.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 EUR. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse

langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

masinad ja seadmed 5 aastat

muu inventar 2,5-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle asumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 01.01.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära (14/86 dividendide netosummalt) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapoolte vahel loetakse tehinguid ema- ja tütarettevõtjatega, juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapoolteks on:

- Arendvara OÜ olulist mõju omavad osanikud ja nende lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ja nende lähisugulased
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted

Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldjuhul, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 092	4 092
Ostjatelt laekumata arved	4 092	4 092
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	756	756
Muud nõuded	2 119 794	2 119 794
Laenunõuded	2 119 794	2 119 794
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 124 642	2 124 642
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 230	4 230
Ostjatelt laekumata arved	4 230	4 230
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 863	1 863
Muud nõuded	654 338	654 338
Laenunõuded	654 338	654 338
Kokku nõuded ja ettemaksed	660 431	660 431

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	4 268 297
Müügid	-1 500 000
31.12.2017	2 768 297
Müügid	-2 600 000
31.12.2018	168 297

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	52 570	132 231
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	29 318	31 231
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 600 000	1 500 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen grupi ettevõttelt	10 000	10 000			0%	EUR	2019.a.
Laen seotud osapoolelt	17 455	17 455			0%	EUR	2019.a.
Lühiajalised laenud kokku	27 455	27 455					
Laenukohustised kokku	27 455	27 455					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWEDBANK	1 163 484	1 163 484			1	EUR	31.03.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 163 484	1 163 484					
Laenukohustised kokku	1 163 484	1 163 484					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	0	160 000
Ehitised	0	2 600 000
Kokku	0	2 760 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 207	4 207
Muud võlad	181	181
Muud viitvõlad	181	181
Saadud ettemaksed	4 258	4 258
Muud saadud ettemaksed	4 258	4 258
Kokku võlad ja ettemaksed	8 646	8 646

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 205	4 205
Muud võlad	7 304	7 304
Intressivõlad	7 304	7 304
Saadud ettemaksed	4 502	4 502
Muud saadud ettemaksed	4 502	4 502
Kokku võlad ja ettemaksed	16 011	16 011

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 712	163 462
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	75 712	163 462
Kokku müügitulu	75 712	163 462
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade väljaüürimine	52 570	132 231
Vahendusteenuste müük	23 142	31 231
Kokku müügitulu	75 712	163 462

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei kasutatud palgalist tööjõudu.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Kalomel OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 876 955	160 000
Tütarettevõtjad	187 738	142 038
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 100	352 300

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kalomet OÜ	1 774 955	58 000	0%	EUR	31.12.2019
Tütarettevõtjad					
Hagudi 26 OÜ	48 200	2 500	0%	EUR	31.12.2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Marguse Vara OÜ		298 000	0%	EUR	31.12.2019
T6A OÜ		800	0%	EUR	31.12.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kalomet OÜ	254 000	94 000	0%	EUR	31.12.2018
Tütarettevõtjad					
Hagudi 26 OÜ	15 458	0	0%	EUR	31.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Artech Engineering OÜ	0	3 300	0%	EUR	31.12.2018
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Marguse Vara OÜ	360 000	7 700	0%	EUR	31.12.2018
T6A OÜ					

Aruandeperioodil ei arvestatud juhatuse liikmele tasu ega tehtud soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

ARENDVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KIUDORV	Juhatuse liige	30.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 253 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 905
Kokku	2 259 698
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 259 698
Kokku	2 259 698

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 253 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 905
Kokku	2 259 698
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 259 698
Kokku	2 259 698

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75712	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KALOMEL OÜ	11034114	Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217430
Faks	+372 6217435
E-posti aadress	info@lynn.ee