

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 10.10.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Arras Real Estate OÜ

registrikood: 14349367

tänavatalu nimi, Veerme tn 23
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

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. Õuealad on välja renditud 2155 m²

Reaalse tegevuse algusest 1.märts 2018 kuni 31. detsembrini 2018 on ettevõtte esitanud rendiarveid 198 423 EUR eest.

Kasum majandustegevusest oli 2018.aastal 88 266 eurot.

Käibevara 2018.aasta lõpuks oli 482 485 eurot ning põhivara 1 570 138 eurot.

Ettevõtte omakapital suurenes ja oli majandusaasta lõpus 1 958 377 eurot.

Ettevõtte lühiajalised kohustused moodustasid 2018.aasta lõpus 14,3 % käibevarast.

Täistööajaga töötajate arv on 1 ja seda ei kavatseta suurendada. Tööjõukulud sellelt olid 26 334 eurot.

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

Täienduskoolitus ei tehtud.

Ettevõtte kavatseb 2019.aastal jätkata tööd bürooruumides Veerme 23, 5.hoones.

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)

	31.12.2018	10.10.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	198 871	0	
Nõuded ja ettemaksed	241 161	0	2
Varud	42 453	0	
Kokku käibevarad	482 485	0	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	118 270	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 534 748	0	3
Materiaalsed põhivarad	35 390	0	
Kokku põhivarad	1 688 408	0	
Kokku varad	2 170 893	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	44 925	0	4
Võlad ja ettemaksed	24 166	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	69 091	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	143 425	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	143 425	0	
Kokku kohustised	212 516	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 867 611	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 266	0	
Kokku omakapital	1 958 377	0	
Kokku kohustised ja omakapital	2 170 893	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.10.2017 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	198 423	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 425	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 244	
Tööjõukulud	-26 334	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44 364	
Muud ärikulud	-17	
Ärikasum (kahjum)	89 039	
Intressitulud	2 495	
Intressikulud	-3 268	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	88 266	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	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. Majandusaasta algas 10.10.2017 ja lõppes 31.12.2018. 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20-50
Masinad ja seadmed	5-10
Muu materiaalne põhivara	3-10

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

korregeeritud 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:

- ematettevõtte;
 - teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 - osäühingu tegevdirektor ja juhatus, välja arvatud juhul, kui antud isikutel 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)

	31.12.2018	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	
10.10.2017			
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

	10.10.2017 - 31.12.2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	198 423	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	29 425	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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)

	31.12.2018	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)

	10.10.2017 - 31.12.2018	10.10.2017 - 10.10.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	198 423	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 423	0
Kokku müügitulu	198 423	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	198 423	0
Kokku müügitulu	198 423	0

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	10.10.2017 - 31.12.2018	10.10.2017 - 10.10.2017
Palgakulu	19 800	0
Sotsiaalmaksud	6 534	0
Kokku tööjõukulud	26 334	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		10.10.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		0	0	0
Sidusettevõtjad	228 882	803	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 500	0	0	0

10.10.2017 - 31.12.2018	Antud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Seotud osapooled	28 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Seotud osapooled	75 000

Ostud ja müügid

	10.10.2017 - 31.12.2018		10.10.2017 - 10.10.2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	795	99 194	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 047	12 917	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	10.10.2017 - 31.12.2018	10.10.2017 - 10.10.2017
Arvestatud tasu	19 800	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2019

Arras Real Estate OÜ (registrikood: 14349367) 10.10.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS ARRAS	Juhatuse liige	08.07.2019
ANDRES VIIDIK	Juhatuse liige	09.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 867 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 266
Kokku	1 955 877
Jaotamine	
Dividendideks	25 000
Kokku	25 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198423	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