

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: TR Arendus OÜ

registrikood: 12305710

tänava/talu nimi, Ülejõe vkt 2

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	8
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte on koostatud jätkusuutlik tegevusskava järgmiseks majandusaastaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 704	6 225	2
Nõuded ja ettemaksed	884	957	3
Kokku käibevarad	9 588	7 182	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	770 000	730 000	5
Kokku põhivarad	770 000	730 000	
Kokku varad	779 588	737 182	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	50 000	6
Võlad ja ettemaksed	28 634	24 839	7
Kokku lühiajalised kohustised	78 634	74 839	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	287 617	344 363	6
Kokku pikaajalised kohustised	287 617	344 363	
Kokku kohustised	366 251	419 202	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	315 480	261 217	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 357	54 263	
Kokku omakapital	413 337	317 980	
Kokku kohustised ja omakapital	779 588	737 182	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	76 672	74 145	9
Muud äritulud	40 000	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 204	-9 563	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 949	-2 841	12
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	107 517	61 741	
Intressikulud	-12 160	-7 478	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 357	54 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 357	54 263	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TR Arendus OÜ 2019. 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 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 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 kulumi 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 kaasnevat 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	3	22
Arvelduskontod	8 701	6 203
Kokku raha	8 704	6 225

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	884	884
Ostjatelt laekumata arved	884	884
Kokku nõuded ja ettemaksed	884	884
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	957	957
Ostjatelt laekumata arved	957	957
Kokku nõuded ja ettemaksed	957	957

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 157	1 084
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 157	1 084

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	730 000
31.12.2018	730 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2019	770 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 849	67 815
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 371	9 950

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	50 000	50 000			Saadud lühiajaline kohustuse intressimäär vastab turutingimustele.	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	83 333		83 333		Saadud pikaajalise pangalaenu intressimäär vastab turutingimustele.	EUR	30.08.2022
Laenud teistelt ettevõtetelt	151 254		151 254		Saadud pikaajalise laenu intressimäär vastab turutingimustele.	EUR	31.12.2022
Laen omanikelt	53 030		53 030			EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	287 617		287 617				
Laenukohustised kokku	337 617	50 000	287 617				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	50 000	50 000			Saadud kohustuse intress vastab turutingimustele	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000					
Laenud teistelt ettevõtetelt							
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	133 333		133 333		Saadud pikaajalise pangalaenu intressimäär vastab turutingimustele.	EUR	30.08.2022
Laenud teistelt ettevõtetelt	158 000		158 000		Saadud pikaajalise laenu intressimäär vastab turutingimustele.	EUR	31.12.2022
Laen omanikelt	53 030		53 030			EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	344 363		344 363				
Laenukohustised kokku	394 363	50 000	344 363				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	770 000	730 000
Kokku	770 000	730 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	944	944
Maksuvõlad	1 157	1 157
Muud võlad	15 533	15 533
Intressivõlad	15 533	15 533
Saadud ettemaksed	11 000	11 000
Muud saadud ettemaksed	11 000	11 000
Kokku võlad ja ettemaksed	28 634	28 634
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 250	1 250
Maksuvõlad	1 084	1 084
Muud võlad	11 505	11 505
Intressivõlad	11 505	11 505
Saadud ettemaksed	11 000	11 000
Muud saadud ettemaksed	11 000	11 000
Kokku võlad ja ettemaksed	24 839	24 839

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	328 670	252 384
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	82 167	63 096
Kokku tingimuslikud kohustised	410 837	315 480

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 672	74 145
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 672	74 145
Kokku müügitulu	76 672	74 145
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vara rent	69 850	67 815
Kommunaalteenuste vahendamine	6 822	6 330
Kokku müügitulu	76 672	74 145

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 000	0
Kokku muud äritulud	40 000	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	6 204	5 869
Elektrienergia	6 204	5 869
Üür ja rent	0	3 694
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 204	9 563

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	657	132
Varakindlustus	345	327
Riigilõiv, notari- ja lepingutasud	0	60
Kommunaakulud	258	220
Ruumide hooldus ja remont	909	360
Muud	780	1 742
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 949	2 841

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	12 160	7 478
Kokku intressikulud	12 160	7 478

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	219 817	222 536

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
Raial Invest OÜ	6 746	3 254	Saadud laenu intressimäär vastab turutingimustele.	EUR

Seotud osapooltele kaupu ja teenuseid müüdud ei ole. Samuti ei ole seotud osapoolelt kaupu ja teenuseid ostenud.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2019. aasta lõpus hakkas üle maailma levima SARS-CoV-2 viirus, mis oluliselt mõjutab maailma majandust. Tegemist on mittekorrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis ei mõjuta ettevõtte 2019. aasta finantsnäitajaid, kuid millel võib olla mõju ettevõtte 2020. aasta majandustulemustele ning olulistele hinnangutele (sealhulgas nõuete väärtusele). Ettevõtte juhtkond ei oska hetkel kriisi mõju majandustulemustele rahaliselt hinnata, kuid on siiski veendunud, et ettevõtte tegevuse jätkuvus ei ole ohus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2020

TR Arendus OÜ (registrikood: 12305710) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT ALLIK	Juhatuse liige	26.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	315 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 357
Kokku	410 837

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	76672	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rait@frendit.ee