

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Arras Real Estate OÜ

registrikood: 14349367

tänavanimi: Veerme tn 23/5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11625

telefon: +372 5154434

e-posti aadress: kinnisvara@arrascf.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	8
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Osaühingu Arras Real Estate põhitegevuseks on Tallinnas, Veerme 23 asuvate pindade haldamine ja väljaüürimine. Veerme 23 on kinnistu kogupindalaga 19208 m², millest suletud netopinda on 7376 m². Aasta keskmiselt on ca 95% netopindadest kaetud rentnikega.

Seoses sidusettevõtte Arras Construction Furniture OÜ lahkumisega uutele ja suurematele tootmispindadele on üürnike baas mitmekesisitunud ja erinevaid üürnikke 20 ringis.

Tänu heakorrale on enamus üürnikud pikaajalised ja üldjuhul üürnike vahetumist väga ei esine.

Alates 2021 täiskohaga töötajaid enam ei ole ja haldusteenust osutatakse sidusettevõtte poolt teenuste osutamise kaudu.

Ettevõtte peab oluliseks üürnike rahulolu tagamist, lepingute usaldusväärsust ja täpset täitmist.

OÜ Arras Real Estate on jätkuvalt maksejõuline, piisavate varadega ja kindlal turupositsioonil tegutsev ettevõtte. 2022 aastal on plaanis investeerida kommunikatsioonide arendamisse enda hallataval territooriumil.

Ettevõttes töötas 2021 aastal keskmiselt 1 töötaja ja tema tööjõukulud olid 19149 eurot.

Arras Real Estate OÜ juhatus oli 2021.a. kaheliikmeline ja juhatusele maksti tasu 28262 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	145 017	148 496
Nõuded ja ettemaksed	87 308	60 354
Varud	0	353
Kokku käibevarad	232 325	209 203
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	665 671	573 499
Kinnisvarainvesteeringud	1 388 195	1 437 046
Materiaalsed põhivarad	13 052	24 461
Kokku põhivarad	2 066 918	2 035 006
Kokku varad	2 299 243	2 244 209
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	37 663	36 833
Võlad ja ettemaksed	30 085	24 201
Kokku lühiajalised kohustised	67 748	61 034
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	45 013	82 676
Kokku pikaajalised kohustised	45 013	82 676
Kokku kohustised	112 761	143 710
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 067 998	1 984 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 984	113 619
Kokku omakapital	2 186 482	2 100 499
Kokku kohustised ja omakapital	2 299 243	2 244 209

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	377 926	332 497
Muud äritulud	3 938	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-120 918	-89 135
Mitmesugused tegevuskulud	-40 166	-28 298
Tööjõukulud	-47 411	-39 900
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 282	-61 762
Muud ärikulud	-4 154	-3 999
Ärikasum (kahjum)	107 933	109 403
Intressitulud	15 939	22 033
Intressikulud	-2 343	-3 109
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	121 529	128 327
Tulumaks	-5 545	-14 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 984	113 619

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arras Real Estate OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduse ning Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arras Real Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, antud laenud ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, viitlaekumised, antud laenud ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vast kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõudeid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Materjal ja müügiks ostetud kaup võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude hindamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varude allahindlusi kajastatakse allahindluse perioodil müüdud kauba kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Varad, mille maksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse ja nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	20-50
Masinad ja seadmed	5
Inventar	5
Arvutid	2,5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludel ning ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast. Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2020. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendina väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande vastavas lisas.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtet ja selle omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool nimetatud isikute valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	34 737	30 000
Sotsiaalmaksud	12 674	9 900
Kokku tööjõukulud	47 411	39 900
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	71 660	42 871
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 660	42 871
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	71 660	42 871

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	633 540	538 167
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 131	32 059
Kokku laenukohustised	665 671	570 226
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 466	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 466	0

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	230 000	353 000	65 000	518 000	14 691
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 500	0	0	28 500	285
Kokku antud laenud	258 500	353 000	65 000	546 500	14 976

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	518 000	88 000	0	606 000	16 088
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 500	0	0	28 500	285
Kokku antud laenud	546 500	88 000	0	634 500	16 373

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	170 412	0	305 530
Kokku müüdud	0	170 412	0	305 530

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	3 216	0	530
Kokku ostetud	0	3 216	0	530

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	28 262	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.07.2022

Arras Real Estate OÜ (registrikood: 14349367) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS ARRAS	Juhatuse liige	01.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 067 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 984
Kokku	2 183 982
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	377926	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	kinnisvara@arrascf.eu