

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AR Arendus OÜ

registrikood: 12282819

tänava/talu nimi, Turu põik

maja ja korteri number: 4/1

linn: Tartu 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	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Intressitulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte emaettevõtteks ja ainuosanikuks 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 2022. aastal tasusid ei arvestatud ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Peamised suhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (=kasumiaruanne)	291 463	243 397
Käibekasv % (müügitulu 2021-20/müügitulu 2020*100)	19,75	17,09
Kasumi kasv % (kasum 2021-2020/kasum 2020*100)	-37,23	230,17
Rentaablus % (kasum/müügitulu*100)	45,62	87,03
Likviidsus (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,06	0,77
ROA % (puhaskasum/varad*100)	5,76	9,55
ROE % (puhaskasum/omakapital*100)	10,37	18,42
Võlakordaja % (kohustused/omakapital*100)	79,87	92,90

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 385	50 020	2
Nõuded ja ettemaksed	30 240	31 222	3
Kokku käibevarad	60 625	81 242	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	246 779	236 779	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 000 000	1 900 000	5
Kokku põhivarad	2 246 779	2 136 779	
Kokku varad	2 307 404	2 218 021	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	962 621	64 583	6
Võlad ja ettemaksed	61 963	41 121	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 024 584	105 704	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	962 463	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	962 463	
Kokku kohustised	1 024 584	1 068 167	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 147 104	935 280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 966	211 824	
Kokku omakapital	1 282 820	1 149 854	
Kokku kohustised ja omakapital	2 307 404	2 218 021	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	291 463	243 397	9
Muud äritulud	65 000	100 000	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-133 888	-63 378	11
Mitmesugused tegevuskulud	-60 856	-38 320	12
Ärikasum (kahjum)	161 719	241 699	
Intressitulud	4 855	4 549	
Intressikulud	-33 608	-34 424	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 966	211 824	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 966	211 824	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AR Arendus OÜ 2022. 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 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 31.12.2022 on Raial Invest OÜ osalusega 100%.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	8 390	7 954
Arvelduskontod	21 995	42 066
Kokku raha	30 385	50 020

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 286	17 286	0
Ostjatelt laekumata arved	17 286	17 286	0
Laenunõuded	246 779	0	246 779
Muud nõuded	12 954	12 954	0
Intressinõuded	12 954	12 954	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	277 019	30 240	246 779

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 121	23 121	0
Ostjatelt laekumata arved	23 121	23 121	0
Laenunõuded	236 779	0	236 779
Muud nõuded	8 101	8 101	0
Intressinõuded	8 101	8 101	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	268 001	31 222	236 779

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 254	3 009
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 254	3 009

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 000
31.12.2021	1 900 000
Ostud ja parendused	35 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	65 000
31.12.2022	2 000 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	166 926	158 756
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	171 755	75 947

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	962 621	962 621			Saadud kohustuse intress vastab turutingimustele.	EUR	20.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	962 621	962 621					
Pangalaen							
Laenukohustised kokku	962 621	962 621					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	64 583	64 583			Saadud kohustuse intress vastab turutingimustele.	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	64 583	64 583					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	962 463	0	962 463	0	Saadud pikaajalise pangalaenu intressimäär vastab turutingimustele.	EUR	20.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	962 463	0	962 463	0			
Laenukohustised kokku	1 027 046	64 583	962 463	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	2 000 000	1 900 000
Kokku	2 000 000	1 900 000

Vastavalt RTJ 2.19 on laen talletatud pikaajalise kohustuse hulgast lühiajaliseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	45 436	45 436
Maksuvõlad	3 254	3 254
Saadud ettemaksed	13 273	13 273
Kokku võlad ja ettemaksed	61 963	61 963
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 899	25 899
Maksuvõlad	3 009	3 009
Saadud ettemaksed	12 213	12 213
Muud saadud ettemaksed	12 213	12 213
Kokku võlad ja ettemaksed	41 121	41 121

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 024 056	917 683
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	256 014	229 421
Kokku tingimuslikud kohustised	1 280 070	1 147 104

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	291 463	243 397
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	291 463	243 397
Kokku müügitulu	291 463	243 397
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus	291 463	243 397
Kokku müügitulu	291 463	243 397

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	65 000	100 000
Kokku muud äritulud	65 000	100 000

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	52 730	17 130
Energia	74 683	42 508
Elektrienergia	74 683	42 508
Muud	6 475	3 740
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	133 888	63 378

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Kinnisvara hoolduskulud	32 494	7 864
Kommunaalkulud	19 568	21 523
Riigimaksud	2 253	2 253
Varakindlustus	1 129	1 396
Pangateenused, lepingutasud	46	43
Sidekulud (telefon, internet, IT)	1 941	1 997
Ostetud teenused	3 130	2 516
Muud	295	728
Kokku mitmesugused tegevuskulud	60 856	38 320

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	33 608	34 424
Kokku intressikulud	33 608	34 424

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	2	2
Intressitulu laenudelt	4 853	4 547
Kokku intressitulud	4 855	4 549

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Raial Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	12 954	8 101
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 954	8 101
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 760	9 000
Kokku võlad ja ettemaksed	11 760	9 000

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	246 779	236 779
Kokku nõuded ja ettemaksed	246 779	236 779

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	211 779	25 000	236 779	4 547
Kokku antud laenud	211 779	25 000	236 779	4 547

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	236 779	10 000	246 779	4 853
Kokku antud laenud	236 779	10 000	246 779	4 853

OSTETUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Kaubad
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 730	6 000	7 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	10 200
Kokku ostetud	52 730	6 000	17 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

AR Arendus OÜ (registrikood: 12282819) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT ALLIK	Juhatuse liige	21.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 147 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 966
Kokku	1 280 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	291463	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