

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 05.10.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aruküla tee 5 Arendus OÜ

registrikood: 16333815

tänava/talu nimi, Aruküla tee 3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51017

e-posti aadress: veljo.ipits@salvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2021, esmakanne registris 5.10.2021. Osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks.

Osanikeks on residendist füüsiline isik ja Tammiku Kapital OÜ.

2021.a omandas ettevõtte seotud osapoolelt 25 aastase tähtajaga hoonestusõiguse Aruküla tee 5 kinnistule

ning ehitas kinnustule 1569,5m² suuruse pinnaga ärihoone (kauplushoone) ja selle teenindamiseks vajalikud

rajatised. Ehitist finitseeriti pangalaenu ja omanikelaenudega. Kaubandushoonele oli olemas pikaajaline

üürnik TTK TÜ - 1. detsembril 2022 avas vastvalminud kauplushoones ukse Coop Tartu Kvissentali Konsum,

mis on oma piirkonnas esimene Coopi kauplus.

Olulised finantssuhtarvud ja andmed 2022:

Võlakordaja (kohustised/varad) = 1,01

Likviidsuskordaja (käibevara/lühiajalised kohustised) = 0,25

EBITDA (ärikasum(-kahjum) + põhivara kulum) = -225

Makstud laenud ja intressid 56 746 eurot

Laenukattekordaja (DSCR) (EBITDA/laenumaksed koos intressidega) = 0

Laenu kattekordaja (DSCR) peab pangalaenu eritingimuste kohaselt olema majandusaasta aruande

põhjal vähemalt 1,1 - juhul, kui Laenusaja ei täida nimetatud toodud kohustust, on pangal õigus laenulepingu erakorraliselt üles öelda ning nõuda laenu kohest tagastamist ja lepingust tuleneva intressi ning muu võlgnevuse kohest tasumist. Ettevõtte ei ole täitnud kirjeldatud tingimust,

DSCR on bilansipäeval 0. Juhtkonna hinnangul pank eelkirjeldatud õigust lepingu erakorraliselt üles öelda

vähemalt 12-kuu jooksul arvates aruandekuupäevast ei kasuta.

Ettevõtte tegevus on juhtkonna hinnangul jätkuv ning oluliselt ebakindlaid asjaolusid keskpikas perspektiivis ei esine.

Seisuga 31.12.2022 ehk esimese tegevusaasta tulemusena on ettevõtte netovara miinuses, kuna müügitegevus

käivitus alles majandusaasta lõpukuul ja tekkepõhised kulud olid saadud tulust oluliselt suuremad.

Kuludest peamise osa moodustasid saadud laenudega seotud tekkepõhised intressid jm laenukasutuskulud

kokku 41 440 eurot. Ettevõtte 2023.a prognoositud põhitegevused ja vastavad rahavood viivad juhtkonna hinnangul netovara 2023.a jooksul positiivseks ja äriseadustikus nõutud suuruseni ning prognoositud DSCR on juhtkonna hinnangul 2023.a lõpuks vähemalt 1,1.

Ettevõtte tegevus on juhtkonna hinnangul jätkuv ning olulisi ebakindlaid asjaolusid keskpikas perspektiivis ei esine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	05.10.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 182	0	
Nõuded ja ettemaksed	23 731	0	
Nõuded ostjate vastu	23 731	0	
Kokku käibevarad	25 913	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 472 281	0	2
Kokku põhivarad	2 472 281	0	
Kokku varad	2 498 194	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 455	0	3
Võlad ja ettemaksed	25 956	0	
Võlad tarnijatele	4 800	0	
Maksuvõlad	3 715	0	
Muud võlad	17 441	0	
Kokku lühiajalised kohustised	102 411	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 427 889	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	2 427 889	0	
Kokku kohustised	2 530 300	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 606	0	
Kokku omakapital	-32 106	0	
Kokku kohustised ja omakapital	2 498 194	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	05.10.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	19 776	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 335	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 666	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 127	2
Ärikasum (kahjum)	-4 352	
Intressikulud	-30 258	
Muud finantstulud ja -kulud	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 606	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist.

Aruküla tee 5 Arendus OÜ on väikeettevõtja ning on koostanud seetõttu lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Raha

Rahana on kajastatud raha arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nõuete väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse nõuded alla.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoonestusõiguse alusel rajatud kinnisvaraobjekt (ärihoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad alahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulikus elueaks on on hinnatud 50 aastat. Igal bilansipäeval hinnatakse kinnisvarainvesteeringu väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud võlad) on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Finantskohustus on liigitatud lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud bilansis tavakorras, vt lõik Kinnisvarainvesteeringud. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul ühtlaselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Saadud hoonestusõigus on liigitatud kasutusrendiks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul ühtlaselt kuluna.

Tulud

Ettevõtte saab renditulu. Renditulu arvestuspõhimõtet on kirjeldatud lõigus Rendid.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on ettevõtte juriidilisest isikust omanik, füüsilisest isikust tegelikud kasusaajad, juhtkond, kõigi eespool nimetatud füüsiliste isikute lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad majandusüksused.

Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara summas 76 498 eurot. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2023 aastal, kuna olulises osas on lühiajaliste kohustiste puhul tegemist laenulepingutest tulenevate kohustistega, mis kaetakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus laekuvatest vahenditest.

Seisuga 31.12.2022 ehk esimese tegevusaasta tulemusena on ettevõtte netovara miinuses. Selle põhjuseks on asjaolu, et müügitgevus käivitus alles majandusaasta lõpukuul ja aruandeperioodi tulemust mõjutasid tekkepõhised ettevõtte tegevuse käivutuskulud. Nendest kuludest peamise osa moodustasid saadud pangalaenu jt laenudega seotud tekkepõhised intressid jm laenukasutuskulud kokku 41 440 eurot. Ettevõtte 2023.a prognoositud põhitegevused ja vastavad rahavood viivad juhtkonna hinnangul netovara 2023.a jooksul äriseadustikus nõutud suuruseni.

Ettevõtte on juhtkonna hinnangul jätkuvalt tegutsev ning olulisi ebakindlaid asjaolusid ei esine.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	2 476 408	2 476 408
Amortisatsioonikulu	-4 127	-4 127
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 476 408	2 476 408
Akumuleeritud kulum	-4 127	-4 127
Jääkmaksumus	2 472 281	2 472 281

	05.10.2021 - 31.12.2022	05.10.2021 - 05.10.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 776	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 884	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen 2	38 000	38 000			2,5%	EUR	15.05.2023	5
Lühiajalised laenud kokku	38 000	38 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 666 344	38 455	1 627 889	0	euribor+2,9%	EUR	11.05.2027	
Omanikulaen 1	400 000	0	0	400 000	2,5%	EUR	31.03.2029	5
Äriühingu laen	400 000	0	0	400 000	2,5%	EUR	01.11.2029	5
Pikaajalised laenud kokku	2 466 344	38 455	1 627 889	800 000				
Laenukohustised kokku	2 504 344	76 455	1 627 889	800 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	05.10.2021
Muud varad	2 472 281	0
Kokku	2 472 281	0

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek summas 2,3 mln eurot. Pangalaenu eritingimus: laenukattekordaja peab olema vähemalt 1,1.

Omanikulaenu ja laenu äriühingult on tagatiseta ning need laenud on allutatud pangalaenule. Aruandepäevajärgselt on tasutud omanikulaenu ja intresse 51 058 eurot. Alates 01.01.2023 on nimetatud laenu intressimääraks 4% aastas.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Ehitajalt on saadud ehitise garantiiperioodi tagatiseks pangagarantii summas 85 687 eurot.

Siduvat bilansivälisest võlga hoonestusõiguse lepingust on kirjeldatud lisa 5.

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	05.10.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 000	0	
Kokku laenukohustised	38 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 770	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 288	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 058	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	05.10.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	0	3
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	0	3
Kokku laenukohustised	800 000	0	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	532 000	94 000	438 000	6 770	3
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	0	400 000	6 288	3
Kokku laenukohustised	932 000	94 000	838 000	13 058	

OSTETUD	05.10.2021 - 31.12.2022	
	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	4 200
Kokku ostetud	3 000	4 200

Juhtkonnaga seotud äriühinguga on sõlmitud hoonestusõiguse leping tähtajaga 25.a. Hoonestusõiguse oluliseks osaks on Aruküla tee 5 Arendus OÜ poolt kinnistule rajatud kauplushoone ja selle teenindamiseks vajalikud rajatised.

Tähtaja saabumisel ei ole Aruküla tee 5 OÜ-l õigust saada omanikult hüvitist, ent on eesõigus hoonestusõiguse uuendamiseks. Juhtkonna hinnangul on väga tõenäoline, et nimetatud uuendusõigust kasutatakse. Tehingut on kajastatud kui kasutusrenti.

Hoonestusõiguse tasu on arvatud alates kaupluse valmimisest 3 000 eurot kuus, tasu suureneb alates 2 aasta möödumisest igal aastal THI muutuse võrra kuid mitte vähem kui 1,5%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.09.2023

Aruküla tee 5 Arendus OÜ (registrikood: 16333815) 05.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELJO IPITS	Juhatuse liige	26.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aruküla tee 5 Arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Aruküla tee 5 Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, perioodi 05.10.2021 - 31.12.2022 kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Aruküla tee 5 Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Monika Karniol
Vandeaudiitori number 272

OÜ Loodi Finantsid
Audiitorettevõtja tegevusloa number 276
Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

26.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aruküla tee 5 Arendus OÜ (registrikood: 16333815) 05.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	26.09.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 606
Kokku	-34 606
Katmine	
2023 aasta kasum	34 606
Kokku	34 606

Ettevõtte on püsiv pikaajaline müügitulu alates alates detsember 2022 ja 10 aastane rendileping

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19776	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	veljo.ipits@salvest.ee