

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

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 finatseeriti pangalaenuga ning omanikelaenudega. Kaubandushoonele on olemas pikaajaline üüri- TTK TÜ - 1. detsembril 2022 avas vastvalminud kauplushoones ukse Coop Tartu Kvissentali Konsum, mis on oma piirkonnas esimene Coopi kauplus.

Olulised finantssuhtarvud ja andmed 2023:

Võlakordaja (kohustised/varad) = 0,99

Likviidsuskordaja (käibevara/lühiajalised kohustised) = 0,46

EBITDA (ärikasum(-kahjum) + põhivara kulum) = 196926

Makstud laenud ja intressid 221872

Laenukattekordaja (DSCR) (EBITDA/laenumaksed* koos intressidega) = 1,1

**laenuandja pangaga kooskõlastatult ei sisalda laenumaksed DSCR arvutuses seisuga 31.12.2022 kajastatud intresse kandvate omanikelaenude intressivõla väljamakseid 2023 aastal*

Ettevõtte tegevus on juhtkonna hinnangul jätkuv ning olulisid ebakindlaid asjaolusid ei esine.

Ettevõtte on võimeline tasuma tulevastest laekumistest tähtajaliselt kõik lepingulised kohustised.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 506	2 182	
Nõuded ja ettemaksed	730	23 731	
Nõuded ostjate vastu	0	23 731	
Ettemaksed	730	0	
Kokku käibevarad	36 236	25 913	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 459 179	2 509 452	1
Kokku põhivarad	2 459 179	2 509 452	
Kokku varad	2 495 415	2 535 365	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 287	76 455	
Võlad ja ettemaksed	10 583	25 956	
Võlad tarnijatele	0	4 800	
Maksuvõlad	3 955	3 716	
Muud võlad	6 628	17 440	
Kokku lühiajalised kohustised	78 870	102 411	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 359 802	2 427 889	
Võlad ja ettemaksed	39 551	0	
Muud võlad	39 551	0	
Kokku pikaajalised kohustised	2 399 353	2 427 889	
Kokku kohustised	2 478 223	2 530 300	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 565	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 127	2 565	1
Kokku omakapital	17 192	5 065	
Kokku kohustised ja omakapital	2 495 415	2 535 365	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	237 308	19 776
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 000	-3 000
Mitmesugused tegevuskulud	-4 383	-1 937
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-50 273	-4 182
Ärikasum (kahjum)	146 652	10 657
Intressikulud	-134 805	-8 096
Muud finantstulud ja -kulud	280	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 127	2 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 127	2 565

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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Juhtkond otsustas muuta seni rakendatud arvestuspõhimõtte, mille kohaselt kajastati laenukasutuse kulutused perioodikuludes, ja vastavalt RTJ 5 p 15 ja 16 kehtestada uue arvestuspõhimõtte - kapitaliseerida ehitusperioodi laenukasutuse kulutused ehitatud objekti soetusmaksumuse koosseisu. Juhtkond loeb oluliseks ehitusperioodi laenukasutuse kulutused, mis moodustavad objekti soetusmaksumusest vähemalt 1%. Juhtkonna hinnangul võimaldab uus arvestuspõhimõtte objektiivsemalt kajastada ettevõtte finantsseisundit ja -tulemust.

Vastavalt korrigeeriti võrdlusandmeid:

-seisuga 31.12.2022 koostatud bilanss: kinnisvarainvesteeringud ja aruandeaasta kasum suurenesid 37 170 euro võrra

-2022.a kasumiaruanne: kulud vähenesid 37 226 euro võrra ja kulumi kulu suurenes 55 euro võrra.

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 allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulikus elueaks on on hinnatud 50 aastat.

Igal bilansipäeval hinnatakse kinnisvarainvesteeringuv väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem.

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.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised 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.

Muu pikaajalise võlana on kajastatud üürniku poolt tasutud tagatisraha kahe kuu üürisummas, mis kuulub tagastamisele üürnikule üürilepingu tähtaja lõpus. Üürilepingu tähtaeg saabub 2032. Üürnikul on õigus üürileping erakorraliselt üles öelda võlaõigusseaduses või lepingus toodud alustel – juhtkonna hinnangul selliseid ohte ei ole, mistõttu on kõnesolev tagatisraha liigitatud pikaajaliseks kohustiseks.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva tekkinud kohustisi, millel on seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad aruandekohustuslase senisest tegevuspraktikast ning mille suurus saab usaldusväärselt hinnata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhtkonna hinnangust ja kogemustest. Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille kohustisena realiseerumise tõenäosus on alla 50%, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Ettevõtte saab renditulu. Renditulu arvestuspõhimõtet on kirjeldatud lõigus Rendid. Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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 tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas.

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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	2 513 634	2 513 634
Amortisatsioonikulu	-4 182	-4 182
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 513 634	2 513 634
Akumuleeritud kulum	-4 182	-4 182
Jääkmaksumus	2 509 452	2 509 452
Amortisatsioonikulu	-50 273	-50 273
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 513 634	2 513 634
Akumuleeritud kulum	-54 455	-54 455
Jääkmaksumus	2 459 179	2 459 179

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	237 308	19 776
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	3 884

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 628 089	68 287	1 559 802		Euribor+2,7%	EUR	11.05.2027.a.
Omanikulaen	400 000			400 000	4%	EUR	31.03.2029.a.
Äriühingulaen	400 000			400 000	4%	EUR	01.11.2029.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 428 089	68 287	1 559 802	800 000			
Laenukohustised kokku	2 428 089	68 287	1 559 802	800 000			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen 2	38 000	38 000				EUR	15.05.2023
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
Äriühingu laen	400 000	0	0	400 000	2,5%	EUR	01.11.2029
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		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	2 459 179	2 509 452
Kokku	2 459 179	2 509 452

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 laenuleping erakorraliselt üles öelda ning nõuda laenu kohest tagastamist ja lepingust tuleneva Intressi ning muu võlgnevuse kohest tasumist.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on 2 938 eurot (31.12.2022.a 513 eurot).

Ehitajalt on saadud ehitise garantiiperioodi tagatiseks pangagarantii summas 85 687 eurot (kehtiv kuni 28.02.2026).

Juhtkonnaga seotud äriühinguga on sõlmitud hoonestusõiguse leping tähtajaga 25.a.

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

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	38 000
Kokku laenukohustised	0	38 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 770
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 288
Kokku võlad ja ettemaksed	0	13 058

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	400 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	400 000
Kokku laenukohustised	800 000	800 000

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	532 000	94 000	438 000	6 770
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	400 000	0	400 000	6 288
Kokku laenukohustised	932 000	94 000	838 000	13 058
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	438 000	38 000	400 000	16 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	400 000		400 000	16 000
Kokku laenukohustised	838 000	38 000	800 000	32 000

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	36 000	3 000	4 200
Kokku ostetud	36 000	3 000	4 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2024

Aruküla tee 5 Arendus OÜ (registrikood: 16333815) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELJO IPITS	Juhatuse liige	03.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aruküla tee 5 Arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Aruküla tee 5 Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Aruküla tee 5 Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Monika Karniol

Vandeaudiitori number 272

OÜ Loodi Finantsid

Auditiorettevõtja tegevusloa number 276

Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

03.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Aruküla tee 5 Arendus OÜ (registrikood: 16333815) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	03.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 127
Kokku	14 692
Katmine	
2023 aasta kasum	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 692
Kokku	14 692

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	237308	100.00%	Jah