

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ ARPEKS VARA

registrikood: 10513120

tänava/talu nimi, Vitamiini tn 7

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon: +372 5037200, +372 7428008, +372 7428108

e-posti aadress: arpeks@arpeks.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ ARPEKS VARA põhikirjalisteks tegevusteks on hoonete, büroo-, äri- ja tootmispindade haldamine ja rentimine.

Nimetatud tegevusvaldkond oli 2023 a. osaühingu majandustegevuse aluseks.

OÜ ARPEKS VARA 2023.a. müügitulu oli 172,6 tuh eurot.

Pemised finantssuhtarvud majandusaasta kohta.

Lähteandmed	2022	2023
Käibevara	35430	34381
Lühiajalised kohustused	42143	29792
Kohustused	93205	58783
Varad	244019	241389
Tegevustulud	171481	172704
Tegevuskulud	141983	140890

Finantssuhtarv	valem	2022	2023
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja= maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused (kordades)	0,84	1,16
Võlakordaja	Kohustused/vara	0,38	0,25
Tegevustulemuslikkus	Tegevustulud/tegevuskulud	1,21	1,23

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 440	24 493	
Nõuded ja ettemaksed	9 944	10 937	2
Kokku käibevarad	34 384	35 430	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	160 201	153 601	4
Materiaalsed põhivarad	46 804	54 988	5
Kokku põhivarad	207 005	208 589	
Kokku varad	241 389	244 019	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 492	28 758	6
Võlad ja ettemaksed	11 300	13 385	
Kokku lühiajalised kohustised	29 792	42 143	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 991	51 062	6
Kokku pikaajalised kohustised	28 991	51 062	
Kokku kohustised	58 783	93 205	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 056	5 056	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 502	116 004	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 792	29 498	
Kokku omakapital	182 606	150 814	
Kokku kohustised ja omakapital	241 389	244 019	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	172 682	158 731
Muud äritulud	22	12 750
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 109	-10 369
Mitmesugused tegevuskulud	-81 283	-97 685
Tööjõukulud	-18 292	-14 285
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 815	-17 550
Muud ärikulud	-15	-17
Ärikasum (kahjum)	34 190	31 575
Intressikulud	-2 398	-2 077
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 792	29 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 792	29 498

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arpeks Vara OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Kasumiaruande koostamisel kasutatakse Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arpeks Vara OÜ kuulub väikeettevõtjate nimistusse. Seega koosneb Arpeks Vara OÜ raamatupidamise aruanne kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit)

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgi, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, bilansis kajastatakse jääkmaksumuses. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Ehitised ja rajatised	10-40 aastat
Maa	ei amortiseerita

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrenti kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu rendi müügist kajastatakse siis, kui kõik 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse ja tulude ning kulude vastavuse printsiipi.

Maksustamine

Maksuvõlgadena kajastatakse bilansis nii detsembri väljamaksetelt arvestatud maksusid kui ka detsembris arvestatud kuid välja maksmata töötasudelt arvestatud maksusid. 31.detsembril Maksu-ja Tolliameti kontol olevat ettemaksu kajastatakse bilansis nõuete ja ettemaksete real.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Arpeks Vara olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 944	9 944
Ostjatelt laekumata arved	9 944	9 944
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 944	9 944
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 912	10 912
Ostjatelt laekumata arved	10 912	10 912
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25	25
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 937	10 937

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	985		3 614
Üksikisiku tulumaks	417		258
Sotsiaalmaks	777		571
Kohustuslik kogumispension	29		27
Töötuskindlustusmaksed	48		35
Ettemaksukonto jääk		25	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 256	25	4 505

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	181 872	181 872
Akumuleeritud kulum	-19 119	-19 119
Jääkmaksumus	162 753	162 753
Amortisatsioonikulu	-9 152	-9 152
31.12.2022		
Soetusmaksumus	181 872	181 872
Akumuleeritud kulum	-28 271	-28 271
Jääkmaksumus	153 601	153 601
Ostud ja parendused	15 750	15 750
Amortisatsioonikulu	-9 150	-9 150
31.12.2023		
Soetusmaksumus	197 622	197 622
Akumuleeritud kulum	-37 421	-37 421
Jääkmaksumus	160 201	160 201

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	148 645	134 117
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	66 412	62 433

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	16 399	28 655	166	28 821	45 220
Akumuleeritud kulum		-19 414	-166	-19 580	-19 580
Jääkmaksumus	16 399	9 241	0	9 241	25 640
Ostud ja parendused		41 917	5 072	46 989	46 989
Amortisatsioonikulu		-7 685	-715	-8 400	-8 400
Müügid (jääkmaksumuses)		-9 241		-9 241	-9 241
31.12.2022					
Soetusmaksumus	16 399	41 917	5 072	46 989	63 388
Akumuleeritud kulum		-7 685	-715	-8 400	-8 400
Jääkmaksumus	16 399	34 232	4 357	38 589	54 988
Ostud ja parendused			1 650	1 650	1 650
Amortisatsioonikulu		-8 383	-1 281	-9 664	-9 664
Müügid (jääkmaksumuses)			-170	-170	-170
31.12.2023					
Soetusmaksumus	16 399	41 917	6 552	48 469	64 868
Akumuleeritud kulum		-16 068	-1 996	-18 064	-18 064
Jääkmaksumus	16 399	25 849	4 556	30 405	46 804

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	170	21 750
Transpordivahendid		21 750
Muud masinad ja seadmed	170	
Kokku	170	21 750

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
investeeringislaen	15 192	15 192			3,35	eur	18.08.2024
Lühiajalised laenud kokku	15 192	15 192					
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	21 451		21 451				
Pikaajalised laenud kokku	21 451		21 451				
Kapitalirendikohustised kokku	10 840	3 300	7 540				
Laenukohustised kokku	47 483	18 492	28 991				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	4 500	4 500					
Lühiajalised laenud kokku	4 500	4 500					
Pikaajalised laenud							
Kapitalirent	14 104	3 228	10 876				
investeeringislaen	36 766	21 030	15 736		3,35	Euro	18.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	50 870	24 258	26 612				
Muud laenukohustised							
Eraisiku laen	24 450		24 450				
Muud laenukohustised kokku	24 450		24 450				
Laenukohustised kokku	79 820	28 758	51 062				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	16 399	16 399
Ehitised	144 451	153 601
Kokku	160 850	170 000

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	7 928	8 165
Kokku võlad tarnijatele	7 928	8 165

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	983	716
Kokku võlad töövõtjatele	983	716

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	172 682	158 731
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	172 682	158 731
Kokku müügitulu	172 682	158 731
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	172 682	158 731
Kokku müügitulu	172 682	158 731

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	1 006	128
Energia	18 238	18 211
Elektrienergia	6 460	8 672
Soojusenergia	9 476	7 194
Kütus	2 302	2 345
Veevarustusteenused	830	667
Mitmesugused bürookulud	5 758	9 809
Riiklikud ja kohalikud maksud	141	947
Muud	55 310	67 923
Kokku mitmesugused tegevuskulud	81 283	97 685

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	13 687	10 776
Sotsiaalmaksud	4 605	3 509
Kokku tööjõukulud	18 292	14 285
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Töölepingu alusel täiskohaga töötavaid isikuid 1

Töölepingu alusel osakoormusega töötavaid isikuid 2

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	1 741	1 712
Intressikulu kapitalirendilt	657	365
Kokku intressikulud	2 398	2 077

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 751	16 000	14 800	28 951	
Kokku laenukohustised	27 751	16 000	14 800	28 951	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 951	11 000	18 500	21 451	6
Kokku laenukohustised	28 951	11 000	18 500	21 451	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		68 835		56 702
Kokku müüdud		68 835		56 702

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 054		517	
Kokku ostetud	1 054		517	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 700	7 848

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2024

OÜ ARPEKS VARA (registrikood: 10513120) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILUMAA	Juhatuse liige	16.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 792
Kokku	177 294
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	177 294
Kokku	177 294

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 792
Kokku	177 294
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	177 294
Kokku	177 294

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	172682	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7428108
Telefon	+372 7428008
Mobiiltelefon	+372 5037200
E-posti aadress	arpeks@arpeks.ee