

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

faks: +372 7428345

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	10
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 2022 a. osaühingu majandustegevuse aluseks.

OÜ ARPEKS VARA 2022.a. müügitulu oli 158,73 tuh eurot.

Pemised finantssuhtarvud majandusaasta kohta.

Lähteandmed	2022	2021
Käibevara	35430	32989
Lühiajalised kohustused	42143	56220
Kohustused	93205	100066
Varad	244019	221382
Tegevustulud	171481	134651
Tegevuskulud	141983	86471

Finantssuhtarv	valem	2022	2021
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja= maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused (kordades)	0,84	0,586
Võlakordaja	Kohustused/vara	0,38	0,45
Tegevustulemuslikkus	Tegevustulud/tegevuskulud	1,21	1,55

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 493	20 526	
Nõuded ja ettemaksed	10 937	12 463	2
Kokku käibevarad	35 430	32 989	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	153 601	162 753	4
Materiaalsed põhivarad	54 988	25 640	5
Kokku põhivarad	208 589	188 393	
Kokku varad	244 019	221 382	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 758	31 700	6
Võlad ja ettemaksed	13 385	14 520	3,7,8
Kokku lühiajalised kohustised	42 143	46 220	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	51 062	53 846	6
Kokku pikaajalised kohustised	51 062	53 846	
Kokku kohustised	93 205	100 066	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 056	5 056	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 004	80 111	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 498	35 893	
Kokku omakapital	150 814	121 316	
Kokku kohustised ja omakapital	244 019	221 382	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	158 731	134 651	9
Muud äritulud	12 750	7	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 369	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-97 685	-71 382	10
Tööjõukulud	-14 285	-12 750	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 550	-12 261	
Muud ärikulud	-17	-33	
Ärikasum (kahjum)	31 575	38 232	
Intressikulud	-2 077	-2 339	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 498	35 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 498	35 893	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arpeks Vara OÜ 2022.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 eesmärgil, 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 finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 kontrol 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)

	31.12.2022	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 698	10 698
Ostjatelt laekumata arved	10 698	10 698
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Ettemaksed	1 764	1 764
Tulevaste perioodide kulud	1 764	1 764
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 463	12 463

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 614		2 700
Üksikisiku tulumaks		258		119
Sotsiaalmaks		571		263
Kohustuslik kogumispension		27		12
Töötuskindlustusmaksed		35		15
Ettemaksukonto jääk	25		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25	4 505	1	3 109

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	168 774	168 774
Akumuleeritud kulum	-12 589	-12 589
Jääkmaksumus	156 185	156 185
Ostud ja parendused	13 098	13 098
Amortisatsioonikulu	-6 530	-6 530
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	134 117	111 346
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 433	39 392

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa			Masinad ja seadmed	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2020					
Soetusmaksumus	16 399	28 655	166	28 821	45 220
Akumuleeritud kulum		-13 683	-166	-13 849	-13 849
Jääkmaksumus	16 399	14 972	0	14 972	31 371
Amortisatsioonikulu		-5 731		-5 731	-5 731
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	21 750	
Transpordivahendid	21 750	
Kokku	21 750	

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							
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				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	57 795	19 700	38 095		3,35	EUR	18.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	57 795	19 700	38 095				
Muud laenukohustised							
Eraisiku laen	27 751	12 000	15 751				
Muud laenukohustised kokku	27 751	12 000	15 751				
Laenukohustised kokku	85 546	31 700	53 846				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	16 399	16 399
Ehitised	153 601	162 753
Kokku	170 000	179 152

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	8 165	10 720
Kokku võlad tarnijatele	8 165	10 720

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	716	655
Kokku võlad töövõtjatele	716	655

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	158 731	134 651
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	158 731	134 651
Kokku müügitulu	158 731	134 651
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	158 731	134 651
Kokku müügitulu	158 731	134 651

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	128	41
Energia	18 211	16 507
Elektrienergia	8 672	8 703
Soojusenergia	7 194	6 096
Kütus	2 345	1 708
Veevarustusteenused	667	465
Mitmesugused bürookulud	9 809	5 262
Riiklikud ja kohalikud maksud	947	947
Muud	67 923	48 160
Kokku mitmesugused tegevuskulud	97 685	71 382

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 776	9 543
Sotsiaalmaksud	3 509	3 207
Kokku tööjõukulud	14 285	12 750
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	1 712	2 339
Intressikulu kapitalirendilt	365	0
Kokku intressikulud	2 077	2 339

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 001	1 000	13 250	27 751
Kokku laenukohustised	40 001	1 000	13 250	27 751

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
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

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		56 702		48 837
Kokku müüdid		56 702		48 837

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	517		661	
Kokku ostetud	517		661	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 848	7 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2023

OÜ ARPEKS VARA (registrikood: 10513120) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILUMAA	Juhatuse liige	06.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 498
Kokku	145 502
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	145 502
Kokku	145 502

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 498
Kokku	145 502
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	145 502
Kokku	145 502

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158731	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ago Vilumaa	36203052729	Eesti	5056 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7428008
Telefon	+372 7428108
Faks	+372 7428345
Mobiiltelefon	+372 5037200
E-posti aadress	arpeks@arpeks.ee