

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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

postisihnumber: 51014

telefon: +372 5037200

e-posti address: 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 ettemaksud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Nimetatud tegevusvaldkond oli 2020 a. osaihingu majandustegevuse aluseks.

OÜ ARPEKS VARA 2020.a. müügitulu oli 119 tuh eurot.

Pemised finantssuhtarvud majandusaasta kohta.

Lähteandmed	2020	2019
Käibevara	24935	28735
Lühiajalised kohustused	36110	46196
Kohustused	127066	161716
Varad	212491	209251
Tegevustulud	119023	102938
Tegevuskulud	81133	221268

Finantssuhtarv	valem	2020	2019
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja= maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused (kordades)	0,69	0,62
Võlakordaja	Kohustused/vara*100	59,80	77,28
Tegevustulemuslikkus	Tegevustulud/tegevuskulud	1,47	0,47

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 464	13 211	
Nõuded ja ettemaksud	21 471	15 524	2
Kokku käibevarad	24 935	28 735	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	156 185	143 433	4
Materiaalsed põhivarad	31 371	37 083	5
Kokku põhivarad	187 556	180 516	
Kokku varad	212 491	209 251	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 200	37 711	6
Võlad ja ettemaksud	8 910	8 485	7
Kokku lühiajalised kohustised	36 110	46 196	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	90 956	83 020	6
Võlad ja ettemaksud	0	32 500	7
Kokku pikaajalised kohustised	90 956	115 520	
Kokku kohustised	127 066	161 716	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 056	5 056	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 223	160 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 890	-118 333	
Kokku omakapital	85 425	47 535	
Kokku kohustised ja omakapital	212 491	209 251	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	119 023	101 883
Muud äritulud	0	1 055
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-3
Mitmesugused tegevuskulud	-54 801	-79 670
Tööjõukulud	-12 790	-12 010
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 490	-8 756
Muud ärikulud	-25	-3 373
Ärikasum (kahjum)	40 917	-874
Intressikulud	-3 027	-3 237
Muud finantstulud ja -kulud	0	-114 222
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 890	-118 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 890	-118 333

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arpeks Vara OÜ 2020.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 printsüübist. Kasumiaruande koostamisel kasutatakse Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Riigikogu võttis 2016 aastal vastu seaduse, mis määratleb ära mikro- ja väikeettevõtjad ning keskmise suurusega ja suurettevõtjad. Seadusemuudatused võimaldavad mikro- ja väikeettevõtjatel esitada lühendatud majandusaasta aruande. 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 ettemaksud

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	10-20 aastat
Maa	ei amortiseerita

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimusel 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

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividendide. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 448	21 448
Ostjatelt laekumata arved	21 448	21 448
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23	23
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 471	21 471
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 391	15 391
Ostjatelt laekumata arved	15 391	15 391
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	133	133
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 524	15 524

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 641		1 795
Üksikisiku tulumaks		119		110
Sotsiaalmaks		262		248
Kohustuslik kogumispension		11		10
Töötuskindlustusmaksed		16		12
Ettemaksukonto jääk	23		133	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23	3 049	133	2 175

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	151 247	151 247
Akumuleeritud kulum	-7 814	-7 814
Jääkmaksumus	143 433	143 433
Ostud ja parendused	17 529	17 529
Amortisatsioonikulu	-4 777	-4 777
31.12.2020		
Soetusmaksumus	168 774	168 774
Akumuleeritud kulum	-12 589	-12 589
Jääkmaksumus	156 185	156 185

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	99 218	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 039	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa			Masinad ja seadmed	Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2018					
Soetusmaksumus	16 399	28 655		28 655	45 054
Akumuleeritud kulum	0	-2 406		-2 406	-2 406
Jääkmaksumus	16 399	26 249		26 249	42 648
Ostud ja parendused		5 000	166	5 166	5 166
Amortisatsioonikulu		-5 731		-5 731	-5 731
Müügid (jääkmaksumuses)		-5 000		-5 000	-5 000
31.12.2019					
Soetusmaksumus	16 399	28 655	166	28 821	45 220
Akumuleeritud kulum	0	-8 137	0	-8 137	-8 137
Jääkmaksumus	16 399	20 518	166	20 684	37 083
Amortisatsioonikulu		-5 546	-166	-5 712	-5 712
31.12.2020					
Soetusmaksumus	16 399	28 655	166	28 821	45 220
Akumuleeritud kulum	0	-13 683	-166	-13 849	-13 849
Jääkmaksumus	16 399	14 972	0	14 972	31 371

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	5 833
Transpordivahendid	0	5 833
Kokku	0	5 833

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	7 500	7 500					
Lühiajalised laenud kokku	7 500	7 500					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	78 156	19 700	58 456		3,35	EUR	18.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	78 156	19 700	58 456				
Muud laenukohustised							
Eraisiku laen	32 500		32 500				
Muud laenukohustised kokku	32 500		32 500				
Laenukohustised kokku	118 156	27 200	90 956				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	22 901	22 901			0	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	22 901	22 901					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	97 830	14 810	83 020		3,35	EUR	18.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	97 830	14 810	83 020				
Laenukohustised kokku	120 731	37 711	83 020				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	16 399	
Ehitised	156 182	
Kokku	172 581	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 156	5 156	
Võlad töövõtjatele	655	655	
Maksuvõlad	3 049	3 049	
Muud võlad	50	50	
Muud viitvõlad	50	50	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 910	8 910	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 689	5 689	
Võlad töövõtjatele	621	621	
Maksuvõlad	2 175	2 175	
Muud võlad	32 500		32 500
Kokku võlad ja ettemaksed	40 985	8 485	32 500

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	119 023	101 883
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	119 023	101 883
Kokku müügitulu	119 023	101 883
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	119 023	101 883
Kokku müügitulu	119 023	101 883

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	0	295
Energia	11 493	12 259
Elektrienergia	4 505	4 963
Soojusenergia	5 421	5 592
Kütus	1 567	1 704
Veevarustusteenused	632	811
Mitmesugused bürookulud	6 919	6 835
Riiklikud ja kohalikud maksud	966	261
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	18 810
Muud	34 791	40 399
Kokku mitmesugused tegevuskulud	54 801	79 670

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	9 543	9 015
Sotsiaalmaksud	3 247	2 995
Kokku tööjõukulud	12 790	12 010
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	3 027	3 237
Kokku intressikulud	3 027	3 237

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 500	32 500

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Eraisiku Laen	500	15 900	0	0	EUR

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Eraisiku Laen	32 400	14 800	0	0	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267	41 469	2 329	36 718

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2020	2019
Arvestatud tasu	7 008	6 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2021

OÜ ARPEKS VARA (registrikood: 10513120) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILUMAA	Juhatuse liige	12.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 890
Kokku	80 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	80 113
Kokku	80 113

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 890
Kokku	80 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	80 113
Kokku	80 113

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	119023	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
Mobiiltelefon	+372 5037200
E-posti aadress	arpeks@arpeks.ee