

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ ARPEKS VARA

registrikood: 10513120

tänavatalu nimi, Vitamiini tn 7
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon:

faks:

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 ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ ARPEKS VARA on asutatud 04.detsembril 1998. aastal Tartus.
Põhikirjalisteks tegevusteks on hoonete, büroo-, äri- ja tootmispindade haldamine ja rentimine.

OÜ ARPEKS VARA tegeleb Tartus Vitamiini 7 asuvate büroo- ja laopindade rentimise ja haldamisega.
Nimetatud tegevusvaldkond oli 2019 a. osaühingu majandustegevuse aluseks.

OÜ ARPEKS VARA 2019.a. müügitulu oli 101,8 tuh eurot.

Pemised finantssuhtarvud majandusaasta kohta.

Lähteandmed	2018	2019
Käibevara	58546	28735
Lühiajalised kohustused	28282	46196
Kohustused	139284	161716
Varad	305152	209251
Tegevustulud	86885	102938
Tegevuskulud	52000	221268

Finantssuhtarv	valem	2018	2019
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja= maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused (kordades)	2,07	0,62
Võlakordaja	Kohustused/vara*100	45,64	77,28
Tegevustulemuslikkus	Tegevustulud/tegevuskulud	1,67	0,47

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 211	6 445	
Nõuded ja ettemaksed	15 524	52 101	2
Kokku käibevarad	28 735	58 546	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	57 500	
Kinnisvarainvesteeringud	143 433	146 458	4
Materiaalsed põhivarad	37 083	42 648	5
Kokku põhivarad	180 516	246 606	
Kokku varad	209 251	305 152	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 711	22 100	6
Võlad ja ettemaksed	8 485	6 182	7
Kokku lühiajalised kohustised	46 196	28 282	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 020	78 502	6
Võlad ja ettemaksed	32 500	32 500	7
Kokku pikaajalised kohustised	115 520	111 002	
Kokku kohustised	161 716	139 284	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 056	5 056	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 556	125 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 333	34 885	
Kokku omakapital	47 535	165 868	
Kokku kohustised ja omakapital	209 251	305 152	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	101 883	86 885	8
Muud äritulud	1 055	278	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3	-848	10
Mitmesugused tegevuskulud	-79 670	-33 496	11
Tööjõukulud	-12 010	-8 693	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 756	-5 710	
Muud ärikulud	-3 373	-3	13
Ärikasum (kahjum)	-874	38 413	
Intressikulud	-3 237	-3 528	14
Muud finantstulud ja -kulud	-114 222	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-118 333	34 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 333	34 885	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Arpeks Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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 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

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

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 väljamaksmata 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)

	31.12.2019	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	31 961	31 961
Ostjatelt laekumata arved	31 961	31 961
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40
Muud nõuded	20 100	20 100
Laenuõuded	20 100	20 100
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 101	52 101

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 795		936
Üksikisiku tulumaks		110		110
Sotsiaalmaks		248		248
Kohustuslik kogumispension		10		10
Töötuskindlustusmaksed		12		14
Ettemaksukonto jääk	133		40	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	133	2 175	40	1 318

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	151 247	151 247
Akumuleeritud kulum	-1 764	-1 764
Jääkmaksumus	149 483	149 483
Amortisatsioonikulu	-3 025	-3 025
31.12.2018		
Soetusmaksumus	151 247	151 247
Akumuleeritud kulum	-4 789	-4 789
Jääkmaksumus	146 458	146 458
Amortisatsioonikulu	-3 025	-3 025
31.12.2019		
Soetusmaksumus	151 247	151 247
Akumuleeritud kulum	-7 814	-7 814
Jääkmaksumus	143 433	143 433

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	84 805	69 028
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	51 855	27 485

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	16 399				16 399
Jääkmaksumus	16 399				16 399
Ostud ja parendused		45 321		45 321	45 321
Amortisatsioonikulu		-2 684		-2 684	-2 684
Müügid (jääkmaksumuses)		-16 388		-16 388	-16 388
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	5 833	16 666
Transpordivahendid	5 833	16 666
Kokku	5 833	16 666

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	5 300	5 300					
Lühiajalised laenud kokku	5 300	5 300					
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	95 302	16 800	78 502			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	95 302	16 800	78 502				
Laenukohustised kokku	100 602	22 100	78 502				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised		146 458
Kokku		146 458

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 243	4 243	
Võlad töövõtjatele	621	621	
Maksuvõlad	1 318	1 318	
Muud võlad	32 500		32 500
Kokku võlad ja ettemaksed	38 682	6 182	32 500

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	101 883	86 885
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	101 883	86 885
Kokku müügitulu	101 883	86 885
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	101 883	86 885
Kokku müügitulu	101 883	86 885

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	833	0
Muud	222	278
Kokku muud äritulud	1 055	278

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	848
Transpordikulud	3	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3	848

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	295	0
Energia	12 259	13 103
Elektrienergia	4 963	6 106
Soojusenergia	5 592	6 057
Kütus	1 704	940
Veevarustusteenused	811	902
Mitmesugused bürookulud	6 835	2 307
Riiklikud ja kohalikud maksud	261	192
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	18 810	0
Muud	40 399	16 992
Kokku mitmesugused tegevuskulud	79 670	33 496

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	9 015	6 651
Sotsiaalmaksud	2 995	2 042
Kokku tööjõukulud	12 010	8 693
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	3 333	0
Muud	40	-3
Kokku muud ärikulud	3 373	-3

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	3 237	3 528
Kokku intressikulud	3 237	3 528

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud finantskulud	-114 222	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-114 222	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 500	32 500

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad						
Arpeks Kaubandus	13 000	30 500			0	eur
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Eraaisiku laen			11 000	5 700	0	eur

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 329	36 718	425	29 126

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 480	6 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2020

OÜ ARPEKS VARA (registrikood: 10513120) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILUMAA	Juhatuse liige	02.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 333
Kokku	42 223
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	42 223
Kokku	42 223

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 333
Kokku	42 223
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	42 223
Kokku	42 223

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	101883	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
E-posti aadress	arpeks@arpeks.ee