

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ ARPEKS VARA

registrikood: 10513120

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Vitamiini tn 7
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 2024 a. osaühingu majandustegevuse aluseks.

OÜ ARPEKS VARA 2024.a. müügitulu oli 182,6 tuh eurot.

Pemised finantssuhtarvud majandusaasta kohta.

Lähteandmed	2024	2023
Käibevara	99340	34381
Lühiajalised kohustused	34561	29792
Kohustused	60114	58783
Varad	303520	241389
Tegevustulud	182614	172704
Tegevuskulud	121814	140890

Finantssuhtarv	valem	2024	2023
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja= maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused (kordades)	2,87	1,16
Võlakordaja	Kohustused/vara	0,20	0,25
Tegevustulemuslikkus	Tegevustulud/tegevuskulud	1,50	1,23

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 199	24 440	
Nõuded ja ettemaksed	78 141	9 944	2
Kokku käibevarad	99 340	34 384	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	167 313	160 201	4
Materiaalsed põhivarad	36 867	46 804	5
Kokku põhivarad	204 180	207 005	
Kokku varad	303 520	241 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 400	18 492	6
Võlad ja ettemaksed	5 161	11 300	
Kokku lühiajalised kohustised	34 561	29 792	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 553	28 991	6
Kokku pikaajalised kohustised	25 553	28 991	
Kokku kohustised	60 114	58 783	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 056	5 056	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	177 294	145 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 800	31 792	
Kokku omakapital	243 406	182 606	
Kokku kohustised ja omakapital	303 520	241 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	182 564	172 682
Muud äritulud	50	22
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 327	-20 109
Mitmesugused tegevuskulud	-51 729	-81 283
Tööjõukulud	-21 346	-18 292
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 402	-18 815
Muud ärikulud	-12	-15
Ärikasum (kahjum)	61 798	34 190
Intressikulud	-998	-2 398
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 800	31 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 800	31 792

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arpeks Vara OÜ 2024.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	10-50 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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 705	9 705
Ostjatelt laekumata arved	9 705	9 705
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	936	936
Ettemaksed	67 500	67 500
Muud makstud ettemaksed	67 500	67 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 141	78 141
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	936		985
Üksikisiku tulumaks		547	417
Sotsiaalmaks		881	777
Kohustuslik kogumispension		33	29
Töötuskindlustusmaksed		54	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	936	1 515	2 256

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2023		
Soetusmaksumus	197 622	197 622
Akumuleeritud kulum	-37 421	-37 421
Jääkmaksumus	160 201	160 201
Ostud ja parendused	18 574	18 574
Amortisatsioonikulu	-11 462	-11 462
31.12.2024		
Soetusmaksumus	216 196	216 196
Akumuleeritud kulum	-48 883	-48 883
Jääkmaksumus	167 313	167 313

	2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	161 525	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 072	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa			Masinad ja seadmed	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
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
Amortisatsioonikulu		-8 382	-1 555	-9 937	-9 937
31.12.2024					
Soetusmaksumus	16 399	41 917	6 552	48 469	64 868
Akumuleeritud kulum		-24 450	-3 551	-28 001	-28 001
Jääkmaksumus	16 399	17 467	3 001	20 468	36 867

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eraisiku laen	26 000	26 000			euro
Lühiajalised laenud kokku	26 000	26 000			
Pikaajalised laenud					
Eraisiku laen	21 451		21 451		
Pikaajalised laenud kokku	21 451		21 451		
Kapitalirendikohustised kokku	7 502	3 400	4 102		
Laenukohustised kokku	54 953	29 400	25 553		

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	15 192	15 192			
Lühiajalised laenud kokku	15 192	15 192			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	21 451		21 451		
Kapitalirendikohustised kokku	10 840	3 300	7 540		
Laenukohustised kokku	47 483	18 492	28 991		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	16 399	16 399
Ehitised	167 313	167 313
Kokku	183 712	183 712

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	2 626	7 928
Kokku võlad tarnijatele	2 626	7 928

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Töötasude kohustis	1 020	983
Kokku võlad töövõtjatele	1 020	983

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	182 564	172 682
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	182 564	172 682
Kokku müügitulu	182 564	172 682
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	182 564	172 682
Kokku müügitulu	182 564	172 682

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	0	1 006
Energia	16 189	18 238
Elektrienergia	7 342	6 460
Soojusenergia	7 180	9 476
Kütus	1 667	2 302
Veevarustusteenused	946	830
Mitmesugused bürookulud	11 037	5 758
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 041	141
Muud	22 516	55 310
Kokku mitmesugused tegevuskulud	51 729	81 283

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	15 961	13 687
Sotsiaalmaksud	5 384	4 605
Kokku tööjõukulud	21 345	18 292
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	430	1 741
Intressikulu kapitalirendilt	568	657
Kokku intressikulud	998	2 398

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
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
Kokku laenukohustised	28 951	11 000	18 500	21 451

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 451	32 000	6 000	47 451
Kokku laenukohustised	21 451	32 000	6 000	47 451

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		74 079		68 835
Kokku müüdid		74 079		68 835

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 424		1 054	
Kokku ostetud	1 424		1 054	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	9 312	8 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2025

OÜ ARPEKS VARA (registrikood: 10513120) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILUMAA	Juhatuse liige	24.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	177 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 800
Kokku	238 094
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	238 094
Kokku	238 094

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	177 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 800
Kokku	238 094
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	238 094
Kokku	238 094

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	182564	100.00%	Jah