

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Arena Invest OÜ

registrikood: 14034416

tänava/talu nimi, Hallivanamehe tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 5088963

e-posti aadress: eno.juul71@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Muud äritulud	8
Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Muud ärikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Arena Invest OÜ tegevusvaldkonnaks on kinnisvaratehingute vahendamine. Esimesed 4 kuud töötati veel RE/MAX kaubamärgi all (RE/MAX kaubamärk oli kasutusel alates ettevõtte asutamisest 2017 aastal) ning alates 01.05.2021.a. asuti tööle UUS MAA frantsiisipartnerina.

2021 aasta käive võrreldes 2020 aastaga kasvas 30%. Põhjuseks müügimeeskonna kasvamine ning kaubamärgi vahetusest tulenev lisaturundus ja tähelepanu. Eelneva, 2020 aasta käibenumbreid mõjutas negatiivselt ka kevadine COVID epideemiast tulenev müügitehingute mahu kahanemine, mistõttu jooksev aasta ka tugevat kasvu näitas.

Tehingute arv oli 18% suurem kui eelmisel aastal ja keskmine tehingu hind kasvas 36%. Tehingu hinna kasvu põhjuseks oli eelkõige tehingu proportsiooni (üür vs müük) muutus. Üldiselt oli ettevõtte kinnisvaravahendajana edukas ning jätkusuutlik.

Ettevõtte sõlmis uue lepingu uusarendusprojektimüügi esindamiseks ning vahendas kokku rohkem kui 254 kinnisvaraobjekti müüki või üüri

Ettevõtte peamised finantsnäitajad olid järgmised:

	2020	2021
Käive	267 960	347 388
Ärikasum	1 212	30 358
Tehingute arv	214	254
Müügipartnerite arv	7	10

Ettevõtte käive tekib koostöölepingute alusel müügipartnerite ning juhatuse liikmete tehingutest. 2022 aastaks on planeeritud jätkuvalt suurendada müügipartnerite arvu, ning palgata tööle ka täiendavat taustajõudu. Ettevõtte tegevust korraldab juhatuse liige Eno Juul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	30 270	17 060
Nõuded ja ettemaksed	67 196	26 298
Varud	20 996	3 887
Kokku käibevarad	118 462	47 245
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	57 891	57 891
Materiaalsed põhivarad	20 530	23 430
Kokku põhivarad	78 421	81 321
Kokku varad	196 883	128 566
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 741	4 401
Võlad ja ettemaksed	39 208	7 984
Kokku lühiajalised kohustised	50 949	12 385
Kokku kohustised	50 949	12 385
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 681	113 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 753	501
Kokku omakapital	145 934	116 181
Kokku kohustised ja omakapital	196 883	128 566

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	344 806	258 866
Muud äritulud	2 582	9 094
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-161 912	-131 381
Mitmesugused tegevuskulud	-124 085	-105 030
Tööjõukulud	-27 296	-27 296
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 900	-2 900
Muud ärikulud	-837	-141
Ärikasum (kahjum)	30 358	1 212
Intressikulud	-605	-711
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 753	501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 753	501

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arena Invest OÜ („ettevõtte”) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. Kassas japanga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja –kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja –kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Nõuded ostjate vastu ja muude äritegevusega seotud nõuete allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna real “muud tegevuskulud.” Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna ja kajastatakse kasumiaruandes real “kaubad, toore, materjal ja teenused”.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 300 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 300 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäärad aastast on immateriaalsele põhivarale järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Tarkvara	3 aastat
Muu inventar	5-10 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud"

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva

kuu 10.kuupäeval.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0		
Käibemaks	337		1 525
Üksikisiku tulumaks	228		
Erisoodustuse tulumaks	0		
Sotsiaalmaks	561		
Kohustuslik kogumispension	34		
Töötuskindlustusmaksed	41		
Maamaks	-35		-35
Aktsiisimaks	0		
Intress	0		
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		495	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 166	495	1 490

Lisa 3 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	2 582	9 094
Kokku muud äritulud	2 582	9 094

Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-161 912	-131 381
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-161 912	-131 381

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	29 058	28 472
Energia	4 836	4 726
Elektrienergia	1 400	1 400
Soojusenergia	365	303
Kütus	3 071	3 023
Mitmesugused bürookulud	57 677	28 604
Koolituskulud	35	964
Muud	32 479	42 264
Kokku mitmesugused tegevuskulud	124 085	105 030

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	20 400	20 400
Sotsiaalmaksud	6 895	6 895
Kokku tööjõukulud	27 295	27 295
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	-53	0
Muud ärikulud	-784	-141
Kokku muud ärikulud	-837	-141

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	16 858	16 858

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2022

Arena Invest OÜ (registrikood: 14034416) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENO JUUL	Juhatuse liige	24.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 753
Kokku	143 434
Jaotamine	
Muu	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	143 434
Kokku	143 434

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	344806	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sandra Juul	47209210251	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Eno Juul	37108200279	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6552525
Mobiiltelefon	+372 5088963
E-posti aadress	eno.juul71@gmail.com