

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Arena Invest OÜ

registrikood: 14034416

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 5088963, +372 6715000

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 UUS MAA frantsiisipartnerina.

2022 aasta käive võrreldes 2021 aastaga kasvas 3%. Vaatamata stabiilsema töötajaskonna olemasolule ning inimeste kasvule, mõjutas kinnisvaraturgu negatiivselt Ukrainas alanud sõda ning energiahindade ja laenukulukuse tõus.

Ettevõtte kinnisvaratehingute arv ning keskmine tehingu suurus püsisid sisuliselt muutumatuna. Vaatamata kasvanud kulubaasist, mis 2022 aasta ärikasumi negatiivseks viis, on ettevõtte kinnisvaravahendajana jätkusuutlik.

2023 aastast ootab juhtkond käibekasvu ning üldist kinnisvarahindade ning kulubaasi normaliseerumist.

Ettevõtte peamised finantsnäitajad olid järgmised:

	2021	2022
Käive	347 388	359 872
Ärikasum	30 358	-54 656
Tehingute arv	245	247
Müügipartnerite arv	10	11

Ettevõtte käive tekib koostöölepingute alusel müügipartnerite ning juhatuse liikmete tehingutest. 2023 aastaks on planeeritud jätkuvalt suurendada müügipartnerite arvu, ning palgata tööle ka täiendavat taustajõudu. Ettevõtte tegevust korraldab juhatuse liige Eno Juul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 125	30 270
Nõuded ja ettemaksed	36 264	67 196
Varud	21 111	20 996
Kokku käibevarad	58 500	118 462
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	57 891	57 891
Materiaalsed põhivarad	17 630	20 530
Kokku põhivarad	75 521	78 421
Kokku varad	134 021	196 883
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	20 000	11 741
Võlad ja ettemaksed	22 778	39 208
Kokku lühiajalised kohustised	42 778	50 949
Kokku kohustised	42 778	50 949
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 435	113 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-54 692	29 753
Kokku omakapital	91 243	145 934
Kokku kohustised ja omakapital	134 021	196 883

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	358 518	344 806
Muud äritulud	1 354	2 582
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-201 239	-161 912
Mitmesugused tegevuskulud	-164 977	-124 085
Tööjõukulud	-44 154	-27 296
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 900	-2 900
Muud ärikulud	-1 258	-837
Ärikasum (kahjum)	-54 656	30 358
Intressikulud	-344	-605
Muud finantstulud ja -kulud	308	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-54 692	29 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-54 692	29 753

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 akumulieeritud 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 õiglases väärtuses. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0
Käibemaks	7 334	337
Üksikisiku tulumaks	202	228
Erisoodustuse tulumaks	0	0
Sotsiaalmaks	347	561
Kohustuslik kogumispension	21	34
Töötuskindlustusmaksed	25	41
Maamaks	0	-35
Aktsiisimaks	0	0
Intress	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 929	1 166

Lisa 3 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	1 354	2 582
Kokku muud äritulud	1 354	2 582

Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-201 239	-161 912
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-201 239	-161 912

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	30 055	29 058
Energia	8 004	4 836
Elektrienergia	2 200	1 400
Soojusenergia	1 750	365
Kütus	4 054	3 071
Mitmesugused bürookulud	74 142	57 677
Koolituskulud	0	35
Muud	52 776	32 479
Kokku mitmesugused tegevuskulud	164 977	124 085

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	33 000	20 400
Sotsiaalmaksud	11 154	6 895
Kokku tööjõukulud	44 154	27 295
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-50	-53
Muud ärikulud	-1 208	-784
Kokku muud ärikulud	-1 258	-837

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	33 717	16 858

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.10.2023

Arena Invest OÜ (registrikood: 14034416) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENO JUUL	Juhatuse liige	17.10.2023
SANDRA JUUL	Juhatuse liige	06.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-54 692
Kokku	88 743
Katmine	
Muu	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 743
Kokku	88 743

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-54 692
Kokku	88 743
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 743
Kokku	88 743

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	358518	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6715000
Mobiiltelefon	+372 5088963
E-posti aadress	eno.juul71@gmail.com