

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ARF ARENDUS OÜ

registrikood: 11264311

tänavanimi, maja number: Männi 20

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50605

telefon: +372 56 505 911

e-posti aadress: koristus@arf.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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2023. aastal tegeleti põhiliselt kinnisvara halduse ning hooldusega ja soojustagastusega ventilatsiooniseadmete müügiga.

2024. aastal on plaanis jätkata seniste põhitegevusetega ning laiendada haldusteenuste pakkumist. Samuti plaanime kinnisvaraalaseid projekte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 189	24 504	
Nõuded ja ettemaksed	96 257	73 071	2
Kokku käibevarad	164 446	97 575	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 772	2 240	
Nõuded ja ettemaksed	260	260	2
Kinnisvarainvesteeringud	24 389	52 454	4
Materiaalsed põhivarad	237 103	198 304	5
Kokku põhivarad	264 524	253 258	
Kokku varad	428 970	350 833	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 524	43 342	
Võlad ja ettemaksed	90 100	80 526	6
Kokku lühiajalised kohustised	109 624	123 868	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	97 516	116 928	
Kokku pikaajalised kohustised	97 516	116 928	
Kokku kohustised	207 140	240 796	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	107 481	46 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 793	61 340	
Kokku omakapital	221 830	110 037	
Kokku kohustised ja omakapital	428 970	350 833	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	780 168	627 013	7
Muud äritulud	24 107	2 039	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	4 787	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-179 160	-163 784	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 579	-19 017	
Tööjõukulud	-437 277	-355 899	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 668	-20 695	4, 5
Muud ärikulud	-12 764	-442	
Ärikasum (kahjum)	120 614	69 215	
Intressitulud	190	3	
Intressikulud	-8 843	-4 532	
Muud finantstulud ja -kulud	-168	-1 421	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	111 793	63 265	
Tulumaks	0	-1 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 793	61 340	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ARF Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lühendatud aruandena ja on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel olevat arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	2-10 aastat
Ehitised	20 aastat
Arvutid	2-4 aastat
inventar	4 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustiste soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse raamatupidamises, kui on täidetud alljärgnevad tingimused:

- kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale;
- müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu toodete müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Seotud osapooled

ARF Arendus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	89 730	89 730	0	
Ostjatelt laekumata arved	89 730	89 730	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	3
Muud nõuded	94	94	0	
Viitlaekumised	94	94	0	
Ettemaksed	6 593	6 333	260	
Tulevaste perioodide kulud	6 333	6 333	0	
Muud makstud ettemaksed	260	0	260	
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 517	96 257	260	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	72 424	72 424	0	
Ostjatelt laekumata arved	72 424	72 424	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	647	647	0	3
Ettemaksed	260	0	260	
Muud makstud ettemaksed	260	0	260	
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 331	73 071	260	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	258	0	0
Käibemaks	0	9 688	0	10 225
Üksikisiku tulumaks	0	8 004	0	6 816
Sotsiaalmaks	0	19 050	0	16 420
Kohustuslik kogumispension	0	569	0	477
Töötuskindlustusmaksed	0	1 265	0	1 137
Ettemaksukonto jääk	100		647	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	38 834	647	35 075

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	36 586	15 868	52 454
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	36 586	15 868	52 454
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	36 586	15 868	52 454
Ostud ja parendused	0	8 521	8 521
Müügid	-36 510	0	-36 510
Amortisatsioonikulu	-76	0	-76
31.12.2023			
Soetusmaksumus	0	24 389	24 389
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	24 389	24 389

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	271	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	30 000	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2021							
Soetusmaksumus	0	44 141	0	8 675	52 816	0	52 816
Akumuleeritud kulum	0	-14 519	0	-5 170	-19 689	0	-19 689
Jääkmaksumus	0	29 622	0	3 505	33 127	0	33 127
Ostud ja parendused	135 000	49 867	0	1 847	51 714	0	186 714
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	135 000						135 000
Muud ostud ja parendused		49 867	0	1 847	51 714	0	51 714
Amortisatsioonikulu	-6 750	-12 244	0	-1 701	-13 945	0	-20 695
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-842	0	0	-842	0	-842
31.12.2022							
Soetusmaksumus	135 000	89 818	0	10 522	100 340	0	235 340
Akumuleeritud kulum	-6 750	-23 415	0	-6 871	-30 286	0	-37 036
Jääkmaksumus	128 250	66 403	0	3 651	70 054	0	198 304
Ostud ja parendused	10 000	25 200	1 913	3 688	30 801	840	41 641
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	10 000						10 000
Muud ostud ja parendused		25 200	1 913	3 688	30 801	840	31 641
Amortisatsioonikulu	0	-16 316	-727	-2 356	-19 399	-193	-19 592
Muud muutused	16 750	0	0	0	0	0	16 750
31.12.2023							
Soetusmaksumus	155 000	113 818	1 913	14 210	129 941	840	285 781
Akumuleeritud kulum	0	-38 531	-727	-9 227	-48 485	-193	-48 678
Jääkmaksumus	155 000	75 287	1 186	4 983	81 456	647	237 103

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	100	417

Transpordivahendid	100	417
Kokku	100	417

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 475	20 475	
Võlad töövõtjatele	30 379	30 379	
Maksuvõlad	38 834	38 834	3
Muud võlad	412	412	
Muud viitvõlad	412	412	
Kokku võlad ja ettemaksed	90 100	90 100	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 827	12 827	
Võlad töövõtjatele	30 588	30 588	
Maksuvõlad	35 075	35 075	3
Muud võlad	2 036	2 036	
Muud viitvõlad	2 036	2 036	
Kokku võlad ja ettemaksed	80 526	80 526	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	780 168	627 013
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	780 168	627 013
Kokku müügitulu	780 168	627 013
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus ja hooldus	733 710	588 212
Ventilatsiooniseadmete müük	25 951	11 428
Raamatupidamisteenus	18 702	27 373
Ruumide rentimine	1 269	0
Majutusteenus	536	0
Kokku müügitulu	780 168	627 013

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	327 318	268 309
Sotsiaalmaksud	109 959	87 590
Kokku tööjõukulud	437 277	355 899
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	20

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78	476
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	926
Kokku nõuded ja ettemaksed	78	1 402
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 000
Kokku laenukohustised	0	25 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 000	0	25 000
Kokku laenukohustised	0	25 000	0	25 000
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	-25 000	0
Kokku laenukohustised	25 000	0	-25 000	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 180	4 172
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	664	4 978
Kokku müüdud	2 844	9 150

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	38 169	36 846

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.02.2024

ARF ARENDUS OÜ (registrikood: 11264311) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEHEMETS	Juhatuse liige	29.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	107 481
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 793
Kokku	219 274
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	219 274
Kokku	219 274

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	733710	94.05%	Jah
Veevarustus- ja kütteseadmete ning nende koosteosade hulgimüük	46741	25951	3.33%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	18702	2.40%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1269	0.16%	Ei
Külaliskorter	55204	536	0.07%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5250013
E-posti aadress	arvo.lehemets@mail.ee