

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Arena Invest OÜ

registrikood: 14034416

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Hallivanamehe tn 4

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, tegutsedes UUS MAA frantsiisipartnerina.

2023 aasta käive võrreldes 2022 aastaga kasvas 11%.

2023 jätkas ettevõtte kasvutempol, kuid kiirelt kasvavad kulud ning keskmine tehinguhinna langus tõid kaasa siiski veel jätkuvalt aasta kokkuvõttes kahjumi. Eriti mõjutas ettevõtte tulemust negatiivselt IV kvartal, mil oli tunda kinnisvaraturu tugevat jähinemist.

Ettevõtte maaklerid vahendasid kokku rohkem kui 300 kinnisvaraobjekti müüki või üüri, mis oli võrreldes eelmise aastaga 26% kasv.

Ettevõtte peamised finantsnäitajad olid järgmised:

	2023	2022
Käive	400 410	359 872
Ärikasum	-12 392	-54 656
Tehingute arv	312	247
Müügipartnerite arv	13	11

2024 aastaks on planeeritud jätkuvalt suurendada müügipartnerite arvu, ning palgata tööle ka täiendavat taustajõudu. Kokkulepe on sõlmitud ka uusarendusprojekti (70 korterit) müüki Tallina kesklinnas.

Ettevõtte tegevust korraldab juhatuse liige Eno Juul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	11 170	1 125
Nõuded ja ettemaksed	41 277	36 264
Varud	17 441	21 111
Kokku käibevarad	69 888	58 500
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	48 891	57 891
Materiaalsed põhivarad	14 730	17 630
Kokku põhivarad	63 621	75 521
Kokku varad	133 509	134 021
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	20 000	20 000
Võlad ja ettemaksed	34 658	22 778
Kokku lühiajalised kohustised	54 658	42 778
Kokku kohustised	54 658	42 778
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 743	143 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 392	-54 692
Kokku omakapital	78 851	91 243
Kokku kohustised ja omakapital	133 509	134 021

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	400 410	358 518	
Muud äritulud	1 144	1 354	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-221 904	-201 239	4
Mitmesugused tegevuskulud	-142 326	-164 977	5
Tööjõukulud	-44 968	-44 154	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 900	-2 900	
Muud ärikulud	-1 294	-1 258	7
Ärikasum (kahjum)	-11 838	-54 656	
Intressikulud	-554	-344	
Muud finantstulud ja -kulud	0	308	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 392	-54 692	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 392	-54 692	

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)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0
Käibemaks	2 920	7 334
Üksikisiku tulumaks	798	202
Erisoodustuse tulumaks	0	0
Sotsiaalmaks	2 260	347
Kohustuslik kogumispension	137	21
Töötuskindlustusmaksed	164	25
Maamaks	0	0
Aktsiisimaks	0	0
Intress	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 279	7 929

Lisa 3 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	1 144	1 354
Kokku muud äritulud	1 144	1 354

Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-221 904	-201 239
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-221 904	-201 239

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	31 770	30 055
Energia	7 339	8 004
Elektrienergia	2 300	2 200
Soojusenergia	860	1 750
Kütus	4 179	4 054
Mitmesugused bürookulud	49 233	74 142
Koolituskulud	5 028	0
Muud	48 956	52 776
Kokku mitmesugused tegevuskulud	142 326	164 977

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	33 600	33 000
Sotsiaalmaksud	11 367	11 154
Kokku tööjõukulud	44 967	44 154
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	-33	-50
Muud ärikulud	-1 261	-1 208
Kokku muud ärikulud	-1 294	-1 258

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	33 717	33 717

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2024

Arena Invest OÜ (registrikood: 14034416) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENO JUUL	Juhatuse liige	07.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 392
Kokku	76 351
Katmine	
Muu	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	76 351
Kokku	76 351

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 392
Kokku	76 351
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	76 351
Kokku	76 351

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	400410	100.00%	Jah