

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: ARF ARENDUS OÜ

registrikood: 11264311

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Tervishoiu tn 9a

postisihthnumber: 50406

telefon: +372 5250013

e-posti aadress: arvo.lehemets@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2024. aastal tegeleti põhiliselt kinnisvara halduse ning hooldusega ja soojustagastusega ventilatsiooniseadmete müügiga.

2025. aastal on plaanis jätkata seniste põhitegevustega ning laiendada haldusteenuste pakkumist. Samuti plaanime kinnisvaraalseid projekte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 867	68 189	
Nõuded ja ettemaksed	79 983	96 257	2
Varud	1 885	0	
Kokku käibevarad	150 735	164 446	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 960	2 772	
Nõuded ja ettemaksed	1 700	260	2
Kinnisvarainvesteeringud	265 846	24 389	4
Materiaalsed põhivarad	52 599	237 103	5
Kokku põhivarad	324 105	264 524	
Kokku varad	474 840	428 970	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 623	19 524	
Võlad ja ettemaksed	87 822	90 100	6
Kokku lühiajalised kohustised	168 445	109 624	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	55 263	97 516	
Kokku pikaajalised kohustised	55 263	97 516	
Kokku kohustised	223 708	207 140	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 729	107 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 847	111 793	
Kokku omakapital	251 132	221 830	
Kokku kohustised ja omakapital	474 840	428 970	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	780 752	780 168	7
Muud äritulud	11 244	24 107	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	35 230	4 787	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-142 425	-179 160	
Mitmesugused tegevuskulud	-42 029	-39 579	
Tööjõukulud	-486 783	-437 277	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 754	-19 668	4, 5
Muud ärikulud	-12 407	-12 764	
Ärikasum (kahjum)	121 828	120 614	
Intressitulud	934	190	
Intressikulud	-6 521	-8 843	
Muud finantstulud ja -kulud	564	-168	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	116 805	111 793	
Tulumaks	-16 958	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 847	111 793	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ARF Arendus OÜ 2024. 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 alljärgnevates 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 kulusi. 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)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	74 854	74 854	0	
Ostjatelt laekumata arved	74 854	74 854	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	3
Muud nõuded	29	29	0	
Viitlaekumised	29	29	0	
Ettemaksed	6 700	5 000	1 700	
Tulevaste perioodide kulud	5 000	5 000	0	
Muud makstud ettemaksed	1 700	0	1 700	
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 683	79 983	1 700	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	258
Käibemaks	0	4 907	0	9 688
Üksikisiku tulumaks	0	9 768	0	8 004
Sotsiaalmaks	0	22 723	0	19 050
Kohustuslik kogumispension	0	481	0	569
Töötuskindlustusmaksed	0	1 510	0	1 265
Ettemaksukonto jääk	100		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	39 389	100	38 834

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	36 586	15 868	52 454
Akumuleeritud kulum	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
Ostud ja parendused	0	242 233	242 233
Amortisatsioonikulu	-776	0	-776
Ümberliigitamised	31 034	-31 034	0
31.12.2024			
Soetusmaksumus	31 034	235 588	266 622
Akumuleeritud kulum	-776	0	-776
Jääkmaksumus	30 258	235 588	265 846

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	867	271
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	30 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused		7 238	0	2 856	10 094	0	10 094
Muud ostud ja parendused		7 238	0	2 856	10 094	0	10 094
Amortisatsioonikulu	-500	-16 521	-828	-2 919	-20 268	-210	-20 978
Müügid (jääkmaksumuses)	-145 000	-40 520	0	0	-40 520	0	-185 520
Ümberliigitamised		10 400	0	1 500	11 900	0	11 900
Muud ümberliigitamised		10 400	0	1 500	11 900	0	11 900
31.12.2024							
Soetusmaksumus	10 000	80 992	1 913	18 566	101 471	840	112 311
Akumuleeritud kulum	-500	-45 108	-1 555	-12 146	-58 809	-403	-59 712
Jääkmaksumus	9 500	35 884	358	6 420	42 662	437	52 599

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Ehitised	155 000	0

Masinad ja seadmed	30 627	100
Transpordivahendid	30 627	100
Kokku	185 627	100

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 474	11 474	
Võlad töövõtjatele	35 232	35 232	
Maksuvõlad	39 389	39 389	3
Muud võlad	1 563	1 563	
Muud viitvõlad	1 563	1 563	
Saadud ettemaksed	164	164	
Tulevaste perioodide tulud	164	164	
Kokku võlad ja ettemaksed	87 822	87 822	

	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	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	780 752	780 168
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	780 752	780 168
Kokku müügitulu	780 752	780 168
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus ja hooldus	746 300	733 710
Ventilatsiooniseadmete müük	7 374	25 951
Raamatupidamisteenus	22 061	18 702
Ruumide rentimine	0	1 269
Majutusteenus	5 017	536
Kokku müügitulu	780 752	780 168

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	364 398	327 318
Sotsiaalmaksud	122 385	109 959
Kokku tööjõukulud	486 783	437 277
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	23

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	78
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	78
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 000	0
Kokku laenukohustised	76 000	0

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	76 000	0	76 000
Kokku laenukohustised	0	76 000	0	76 000

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 180
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	960	664
Kokku müüdud	960	2 844

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	41 680	38 169

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2025

ARF ARENDUS OÜ (registrikood: 11264311) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEHEMETS	Juhatuse liige	18.02.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 847
Kokku	248 576
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	248 576
Kokku	248 576

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	EMTAK 2025	746300	95.59%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	EMTAK 2025	22061	2.83%	Ei
Rauakaupade, veevarustus- ja kütteseadmete ning nende koosteosade hulgimüük	4684	EMTAK 2025	7374	0.94%	Ei
Külaliskorterid	55204	EMTAK 2025	5017	0.64%	Ei