

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: A&A; Kinnisvara Saaremaa OÜ

registrikood: 11121770

tänava/talu nimi, Tallinna 16

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

e-posti aadress: iris@aakv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ asutati 2005. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja haldamine, juriidilised, kinnisvara- ja majandusalased konsultatsioonid ning kinnisvara arenduskontseptsioonide väljatöötamine.

2011. aasta tulud on saadud vahendustegevusega kinnisvaraturul.

2012.aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust.

Aruandeaastal juhatuse liikmetel tasusid ei makstud. 2011. aastal töötas ettevõttes 1 töötaja.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	273	678	2
Nõuded ja ettemaksed	27 841	27 015	3
Kokku käibevara	28 114	27 693	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	674	2 221	5
Kokku põhivara	674	2 221	
Kokku varad	28 788	29 914	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	19 972	17 108	6
Võlad ja ettemaksed	2 233	3 903	7
Kokku lühiajalised kohustused	22 205	21 011	
Kokku kohustused	22 205	21 011	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	9
Ülekurss	19 046	19 046	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 083	-12 473	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 320	-610	
Kokku omakapital	6 583	8 903	
Kokku kohustused ja omakapital	28 788	29 914	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	8 358	19 842	10
Muud äritulud	306	73	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 060	-1 942	11
Mitmesugused tegevuskulud	-4 744	-8 863	12
Tööjõukulud	-3 637	-8 491	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 547	-1 728	5
Muud ärikulud	-374	-12	
Ärikasum (kahjum)	-2 698	-1 121	
Finantstulud ja -kulud	378	511	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 320	-610	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 320	-610	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 698	-1 121	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 547	1 728	5
Kokku korrigeerimised	1 547	1 728	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-302	1 136	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 670	-236	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 123	1 507	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-524	0	
Laekunud intressid	577	562	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53	562	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 725	4 667	
Saadud laenude tagasimaksed	-861	-6 098	
Makstud intressid	-199	-51	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 665	-1 482	
Kokku rahavood	-405	587	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	678	91	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-405	587	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	273	678	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 684	19 046	256	-12 473	9 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-610	-610
31.12.2010	2 684	19 046	256	-13 083	8 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 320	-2 320
31.12.2011	2 684	19 046	256	-15 403	6 583

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-10 aastat

Muu inventar ja IT-seadmed	3-5 aastat
----------------------------	------------

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79.

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

A&A Kinnisvara Saaremaa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	232	24
Arvelduskontod	41	654
Kokku raha	273	678

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	925	1 242	
Ostjatelt laekumata arved	1 242	1 242	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-317	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	174	61	4
Ettemaksed	0	71	
Antud lühiajalised laenud	24 011	23 487	
Intressinõuded	2 731	2 154	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 841	27 015	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	72	0	0	264
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	72
Sotsiaalmaks	0	0	0	166
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	21
Intress	0	1	0	12
Ettemaksukonto jääk	102		61	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	174	1	61	535

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-648	-648	-2 847	-3 495
Jääkmaksumus	695	695	3 254	3 949
Amortisatsioonikulu	-406	-406	-1 322	-1 728
31.12.2010				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-1 054	-1 054	-4 169	-5 223
Jääkmaksumus	289	289	1 932	2 221
Amortisatsioonikulu	-289	-289	-1 258	-1 547
31.12.2011				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-1 343	-1 343	-5 427	-6 770
Jääkmaksumus	0	0	674	674

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen juhatuse liikmelt	735	735		
Laen omanikelt	17 737	17 737		
Muu laen	1 500	1 500		
Lühiajalised laenud kokku	19 972	19 972		
Laenukohustused kokku	19 972	19 972		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Saadud lühiajalised laenud	17 108	17 108		
Lühiajalised laenud kokku	17 108	17 108		
Laenukohustused kokku	17 108	17 108		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	668	920	
Võlad töövõtjatele	0	817	
Maksuvõlad	1	535	4
Muud võlad	1 564	1 631	
Intressivõlad	1 564	1 365	
Muud viitvõlad	0	266	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 233	3 903	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	0	511
Puhkusetasude kohustus	0	306
Kokku võlad töövõtjatele	0	817

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2
Seisega 31.12.2011 on osakapital eurodeks konverteerimata.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 358	19 842
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 358	19 842
Kokku müügitulu	8 358	19 842
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	8 358	19 842
Kokku müügitulu	8 358	19 842

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Alltöövõtutööd	1 060	1 942
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 060	1 942

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	466	0
Elektrienergia	466	0
Mitmesugused bürookulud	571	1 308
Ostetud teenused	1 187	3 021
Reklaam	2 520	4 516
Muud	0	18
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 744	8 863

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	2 706	6 317
Sotsiaalmaksud	931	2 174
Kokku tööjõukulud	3 637	8 491
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	577	562
Intressitulu laenudelt	577	562
Intressikulud	-199	-51
Intressikulu laenudelt	-199	-51
Kokku finantstulud ja -kulud	378	511

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	735	0	735
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	18 130	0	1 023
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	925	1 577	0	2 569

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	1 111	0	0	7 160
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	43	7 204	1 330	0

Aruande digitaalallkirjad

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ (registrikood: 11121770) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	28.06.2012
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	29.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 320
Kokku	-15 403
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 403
Kokku	-15 403

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 320
Kokku	-15 403
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 403
Kokku	-15 403

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	8358	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
A&A Investeeringute OÜ	12170534	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK
Osaühing Saarte Investeering	10742636	Tallinna 16, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	21000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524755
Faks	+372 4524758
E-posti aadress	iris@aakv.ee