

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AT Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 10396513

tänava/talu nimi, Kentmanni 7-55

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6449030

e-posti aadress: at@at.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Võrreldes 2013 aastaga on firma müügikäive ja -tulu kahanenud ning seda põhiliselt kodutehnika ja elektroonikakaupade osas.

Peamised tegevusvaldkonnad AT Kinnisvarabüroo majandustegevuses 2014. aastal:

- kinnisvaraalaane tegevus

- hindamine laenu tagatiseks ja turuanalüüs. Antud valdkonnaga tegeleb firmas 2 hindajat, kelledest üks on atestaadiga ning riiklikult tunnustatud ekspert kinnisvara hindamise valdkonnas. Põhilised koostööpartnerid olid Swedbank, Nordea Pank, SEB Pank, Danske Bank, Krediidipank.

- õigusabiteenus ja konsultatsioonid. Kliente konsulteeriti kinnisvaraga seonduvates küsimustes (ost-müügiprotsess, kinnisvara haldusega seotud küsimused, lepingutealane nõustamine, lepingutekstide koostamine).

- kinnisvara üürimine. Firma üüris välja endale kuuluvat kinnisvara.

- kodutehnika ja elektroonikakaupade müük

Eelmise aastatega võrreldes tehnikakaupade müügikäive vähenes. Põhjuseks konkurentsi suurenemine seoses internetipoodide hulga kasvuga ja probleemid kaupade tarnetes.

- reklaam

Kõik kasutatud reklaamiväljundid olid internetipõhised – suuremad kinnisvara andmebaasid internetis (City24, KV.ee), samuti firma kodulehekülg.

- kulud

Suurimad kuluartiklid möödunud majandusaastal olid tööjõukulu, kinnisvara ekspluatatsioonikulu ja büroo tegevuskulud. Arengu- ja uurimisväljaminekuid tehtud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 354	5 606	
Nõuded ja ettemaksed	8 008	10 998	2
Varud	124 543	124 523	3
Kokku käibevara	137 905	141 127	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	148 549	148 549	4
Materiaalne põhivara	26 549	28 337	5
Kokku põhivara	175 098	176 886	
Kokku varad	313 003	318 013	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 226	4 496	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 226	4 496	
Kokku kohustused	4 226	4 496	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 464	6 464	
Kohustuslik reservkapital	646	646	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	306 407	305 074	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 740	1 333	
Kokku omakapital	308 777	313 517	
Kokku kohustused ja omakapital	313 003	318 013	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	52 328	76 905	7
Muud äritulud	36	34	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 421	-32 154	8
Mitmesugused tegevuskulud	-19 192	-20 117	9
Tööjõukulud	-19 309	-19 082	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 788	-3 858	
Muud ärikulud	-394	-395	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 740	1 333	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 740	1 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 740	1 333	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 740	1 333
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 788	3 858
Kokku korrigeerimised	1 788	3 858
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 990	-1 448
Varude muutus	-20	815
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-270	1 092
Kokku rahavood äritegevusest	-252	5 650
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-1 000
Kokku rahavood	-252	4 650
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 606	956
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-252	4 650
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 354	5 606

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	6 464	646	305 074	312 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 333	1 333
31.12.2013	6 464	646	306 407	313 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 740	-4 740
31.12.2014	6 464	646	301 667	308 777

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AT Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AT Kinnisvarabüroo OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluuta fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadus 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 ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes ärikuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, tootmiskulustest muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeaasta kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses ja edaspidi õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses ja edaspidi õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratu

järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Masinad ja seadmed 4-10 aastat

Muu inventar, tööriistad ja sisseseades 2-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne 4-20 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse 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.

Tulud

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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on ettevõtte juhatuse liikme ja tema lähedaste pereliikmetega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 564	7 564
Ostjatelt laekumata arved	7 564	7 564
Ettemaksed	444	444
Tulevaste perioodide kulud	444	444
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 008	8 008
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 213	10 213
Ostjatelt laekumata arved	10 213	10 213
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	22
Ettemaksed	763	763
Tulevaste perioodide kulud	763	763
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 998	10 998

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	124 543	124 523
Kokku varud	124 543	124 523

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	148 549	148 549
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	148 549	148 549
31.12.2013		
Soetusmaksumus	148 549	148 549
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	148 549	148 549
31.12.2014		
Soetusmaksumus	148 549	148 549
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	148 549	148 549

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		24 145
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		7 308

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2012						
Soetusmaksumus	41 782	7 554	4 818	12 372	22 376	76 530
Akumuleeritud kulum	-15 001	-5 414	-1 909	-7 323	-22 011	-44 335
Jääkmaksumus	26 781	2 140	2 909	5 049	365	32 195
Amortisatsioonikulu	-1 254	-1 510	-964	-2 474	-130	-3 858
31.12.2013						
Soetusmaksumus	41 782	7 554	4 818	12 372	22 376	76 530
Akumuleeritud kulum	-16 255	-6 924	-2 873	-9 797	-22 141	-48 193
Jääkmaksumus	25 527	630	1 945	2 575	235	28 337
Amortisatsioonikulu		-630	-2 171	-2 801	3 569	768
Müügid					-2 556	-2 556
Ümberklassifitseerimised			1 121	1 121	-1 121	
Muud ümberklassifitseerimised			1 121	1 121	-1 121	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	41 782	7 554	5 939	13 493	18 699	73 974
Akumuleeritud kulum	-16 255	-7 554	-5 044	-12 598	-18 572	-47 425
Jääkmaksumus	25 527	0	895	895	127	26 549

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 128	1 128
Võlad töövõtjatele	992	992
Maksuvõlad	1 532	1 532
Muud võlad	574	574
Muud viitvõlad	574	574
Kokku võlad ja ettemaksed	4 226	4 226
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 326	1 326
Võlad töövõtjatele	1 764	1 764
Maksuvõlad	1 406	1 406
Kokku võlad ja ettemaksed	4 496	4 496

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 328	76 905
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 328	76 905
Kokku müügitulu	52 328	76 905
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu jaemüük väljaspool kauplusi EMTAK 47991	17 791	33 267
Kinnisvarabüroode tegevus EMTAK 68311	10 899	19 493
Kinnisvara üürileandmine ja käitus EMTAK 68201	23 638	24 145
Kokku müügitulu	52 328	76 905

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	16 421	31 341
Ladustamiskulud	0	0
Valvekulu	0	813
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 421	32 154

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Energia	1 413	1 461
Kütus	1 413	1 461
Mitmesugused bürookulud	3 883	3 963
Autokulud	4 374	3 447
Kinnisvara ekspluatatsioonikulud	7 629	7 342
Varakindlustus	494	180
Raamatupidamisteenused	673	2 578
Juriidilised kulud	0	0
Muud kulud	0	205
Reklaam	726	941
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 192	20 117

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	14 412	14 240
Sotsiaalmaksud	4 898	4 842
Kokku tööjõukulud	19 310	19 082
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 11 Muud ärikulud (eurodes)

	2014	2013
Külaliste vastuvõtu kulud		
Maamaks	394	395
Erisoodustuste maksud	0	0
Muud ärikulud	0	0
Kokku muud ärikulud	394	395

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	0	3 850

2014. aastal seotud osapooltega tehinguid ei tehtud ja juhatuse liikmetasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2015

AT Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10396513) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO IIN	Juhatuse liige	25.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	306 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 740
Kokku	301 667
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	301 667
Kokku	301 667

Katta aruandeaasta 2014 kahjum varasemate perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23638	45.17%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	17791	34.00%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	10899	20.83%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Oosalu	35904240219	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1376 EUR
Grid-Emerek OÜ	10261635	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2112 EUR
Avo lin	36309250235	Eesti	1888 EUR
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	10064343		1088 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
E-posti aadress	at@at.ee