

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: A&A Kinnisvara OÜ

registrikood: 10793993

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6108777

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Varud	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

A&A Kinnisvara OÜ pakub peamiselt kinnisvara vahendusteenuseid.

A&A Kinnisvara OÜ 2010 majandusaastat võib lugeda rahuldavaks. Müügitulu aruandeaastal oli 2 819 991 krooni.

2009. aasta alguses ühines A&A Kinnisvara OÜ oma tütaretevõttega GMA Konsultatsioonid.

Ettevõtte keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 1 inimest, kellele kokku arvestati töötasu 186 784 krooni. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2011. aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 280 636	1 638 290	
Finantsinvesteeringud	0	48 684	
Nõuded ja ettemaksed	1 701 326	905 243	2;3;4
Varud	0	42 857	8
Kokku käibevara	2 981 962	2 635 074	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 721 589	721 590	5;6;7
Kinnisvarainvesteeringud	798 286	1 344 758	9
Materiaalne põhivara	118 318	215 540	10
Kokku põhivara	2 638 193	2 281 888	
Kokku varad	5 620 155	4 916 962	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 470 124	266 446	4;11;12
Kokku lühiajalised kohustused	1 470 124	266 446	
Kokku kohustused	1 470 124	266 446	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 887 016	10 664 197	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 015	-6 057 681	
Kokku omakapital	4 150 031	4 650 516	
Kokku kohustused ja omakapital	5 620 155	4 916 962	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 819 991	14 551 174	14
Muud äritulud	18 231	173 549	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 255 032	-7 121 656	
Mitmesugused tegevuskulud	-952 844	-2 694 915	
Tööjõukulud	-274 028	-499 764	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-104 347	-1 803 265	10
Muud ärikulud	-40 300	-13 777	
Ärikasum (-kahjum)	211 671	2 591 346	
Finantstulud ja -kulud	198 603	-7 934 628	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	410 274	-5 343 282	
Tulumaks	-191 259	-714 399	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 015	-6 057 681	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	211 671	2 591 346	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	104 347	1 803 265	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	38 419	0	9
Muud korrigeerimised	1 881	18 843	
Kokku korrigeerimised	144 647	1 822 108	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-192 313	664 889	2
Varude muutus	42 857	-2 473	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 255 414	-1 581 689	11
Makstud intressid	0	-1 444	
Makstud ettevõtte tulumaks	-191 259	-714 399	
Muud rahavood äritegevusest	-18 231	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 252 786	2 778 338	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 125	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-21 858	-4 108 986	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	568 330	4 503 375	9
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	20 000	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-47 829	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	59 198	0	
Antud laenud	-2 019 722	-3 687 350	
Antud laenude tagasimaksed	392 549	2 856 269	
Laekunud intressid	237 902	56 645	
Laekunud dividendid	162	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-790 564	-407 876	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-50 000	-1 108 615	
Makstud intressid	-50 022	0	
Makstud dividendid	-719 500	-2 687 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-819 522	-3 796 115	
Kokku rahavood	-357 300	-1 425 653	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 638 290	3 063 943	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-357 300	-1 425 653	
Valuutakursside muutuste mõju	-354	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 280 636	1 638 290	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	13 325 532	13 369 532
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-6 057 681	-6 057 681
Makstud dividendid			-2 687 500	-2 687 500
Muud muutused omakapitalis			26 165	26 165
31.12.2009	40 000	4 000	4 606 516	4 650 516
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			219 015	219 015
Makstud dividendid			-719 500	-719 500
31.12.2010	40 000	4 000	4 106 031	4 150 031

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A&A Kinnisvara OÜ 2010. 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 Eesti kroonides.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrolliima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringu algselt tema soetusmaksumuses ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõttel tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle tütar- või sidusettevõtte soetamist Ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

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. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust

vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Ettevõtte kajastab varudes ettemakseid hankijatele ja müügiks soetatud kaupa.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Õiglase väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärikuludes või -tuludes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 30 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 30 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Muud masinad ja seadmed 10-40%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-40%

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	176 175	173 907
Ostjatelt laekumata arved	216 233	323 557
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-40 058	-149 650
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	18 281
Muud nõuded	1 520 334	662 411
Launenõuded		
Intressinõuded	390 333	0
Nõuded sidusettevõtetele	1 009 424	0
Muud lühiajalised nõuded	120 577	0
Ettemaksed	4 817	50 644
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 701 326	905 243

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	216 233	323 557
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-40 058	-149 650
Kokku nõuded ostjate vastu	176 175	173 907

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	368
Käibemaks	0	1 973	14 979	0
Üksikisiku tulumaks	0	731	0	6 432
Sotsiaalmaks	0	6 254	0	18 510
Töötuskindlustusmaksed	0	248	0	2 296
Ettemaksukonto jääk	0		3 302	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9 206	18 281	27 606

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	235 112	235 112
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	100 000	100 000
Pikaajalised nõuded	1 386 477	386 478
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 721 589	721 590

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Energiamaja OÜ	Eesti	kinnisvara arendus- ja vahendusteenused	33	33
A&A saaremaa Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara arendus- ja vahendusteenused	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010	
Energiamaja OÜ	85 112	85 112	
A&A saaremaa Kinnisvara OÜ	150 000	150 000	
Kokku:	235 112	235 112	

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Müüdnud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)

Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2008	100 000	100 000
31.12.2009	100 000	100 000
31.12.2010	100 000	100 000

Lisa 8 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	0	42 857
Kokku varud	0	42 857

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			Kokku
	Maa	Ehitised	
01.01.2009			
Soetusmaksumus	555 490	2 889 327	3 444 817
Jääkmaksumus	555 490	2 889 327	3 444 817
Ostud ja parendused	0	4 108 986	4 108 986
Müügid	0	-4 503 375	-4 503 375
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-555 490	-1 150 180	-1 705 670
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	1 344 758	1 344 758
Jääkmaksumus	0	1 344 758	1 344 758
Ostud ja parendused	0	21 858	21 858
Müügid	0	-568 330	-568 330
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	798 286	798 286
Jääkmaksumus	0	798 286	798 286

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	599 045	599 045	618 409	1 217 454
Akumuleeritud kulum	-410 119	-410 119	-494 200	-904 319
Jääkmaksumus	188 926	188 926	124 209	313 135
Amortisatsioonikulu	-33 323	-33 323	-64 272	-97 595
Ümberklassifitseerimised	-64 717	-64 717	64 717	0
Muud ümberklassifitseerimised	-64 717	-64 717	64 717	0
31.12.2009				
Soetusmaksumus	599 045	599 045	618 409	1 217 454
Akumuleeritud kulum	-508 159	-508 159	-493 755	-1 001 914
Jääkmaksumus	90 886	90 886	124 654	215 540
Ostud ja parendused	0	0	7 125	7 125
Amortisatsioonikulu	-38 866	-38 866	-65 481	-104 347
31.12.2010				
Soetusmaksumus	599 045	599 045	621 482	1 220 527
Akumuleeritud kulum	-547 025	-547 025	-555 184	-1 102 209
Jääkmaksumus	52 020	52 020	66 298	118 318

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	255 111	160 501
Võlad töövõtjatele	5 000	41 581
Maksuvõlad	9 206	27 606
Muud võlad	1 160 807	36 758
Dividendivõlad	910 759	0
Muud viitvõlad	250 048	0
Saadud ettemaksed	40 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 470 124	266 446

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksmata töötasud	5 000	23 350
Puhkusekohustus	0	18 231
Kokku võlad töövõtjatele	5 000	41 581

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 819 991	14 551 174
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 819 991	14 551 174
Kokku müügitulu	2 819 991	14 551 174
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Muud vahendustasud ja kinnisvaraalas konsultatsioonid (68311)	2 684 991	12 771 513
Kinnistute müük (68101)	135 000	1 779 661
Kokku müügitulu	2 819 991	14 551 174

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-186 784	-372 974
Sotsiaalmaksud	-87 244	-126 790
Kokku tööjõukulud	-274 028	-499 764
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	4

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	237 902	266 420
Intressikulud	-50 022	-1 444
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	46	0
Muud finantstulud ja -kulud	10 677	-8 199 604
Kokku finantstulud ja -kulud	198 603	-7 934 628

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	764 172	0	452 532	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	222 948	0	50 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 635 746	0	386 478	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	29 143	0	50 639
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 083	87 835	41 743	27 202

Aruande digitaalallkirjad

A&A Kinnisvara OÜ (registrikood: 10793993) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	31.08.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 887 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 015
Kokku	4 106 031

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2684990	95.21%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	135000	4.79%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aivar Villemson	37507144241	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108777
Mobiiltelefon	+372 5033902
E-posti aadress	iris@aakv.ee
E-posti aadress	info@aakv.ee