

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing AARETE KV

registrikood: 11024541

tänava/talu nimi, Posti 21

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihtnumber: 90502

telefon: +372 4734376, +372 5152537

faks: +372 4734576

e-posti aadress: aarete@aarete.ee

veebilehe aadress: www.aarete.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 ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Aarete KV OÜ on aastal 2004 asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on on kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK kood 68311), sealhulgas kinnisvara ostu-müügi ja üüritehingute vahendamine, hindamisteenus, kinnisvara-alane konsultatsioon. Põhitegevusala osakaal müügitulust 2009 aastal oli 62%. Alates 2006 aastast tegeleb ettevõtte ka enda kinnisvara rendile andmisega (EMTAK 68201). Ettevõttele kuulub ärihoone Haapsalu kesklinnas, mille renoveerimistööd jõudsid lõpule 2008 aastal. 2014 aastal olid ruumid äripindadena välja renditud ca 60% osas ning elamispindadena 40% osas. Seoses muutustega firma osanike osas 2015 aastal ning Aarete KV OÜ jagunemisega, jääb üüripinna rentimiseks ettevõttele allesjääva ärihoone teine korrus.

2014 aastal oli ettevõtte kahjum 18 758 EUR. Müügitulud vähenesid 2014 aastal võrreldes 2013 aastaga 21%. Ettevõttel ei ole laenukohustusi. 2014 aastal ei investeerinud ettevõtte materiaalsesse põhivarasse, kuna selle järgi puudus otsene vajadus. Aruandeaastal ei toimunud ka tegevusi ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute osas, ettevõtte kinnisvara hindaja hinnangul puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimiseks, kuna turg oli 2014 aastal stabiilne.

2014 aastal maksti juhatuse liikmetele tasusid miinimumpalga ulatuses. Koostööpartnerid aruandeaastal oli 2 ning palgakulu ei olnud.

2015 majandusaastal toimub firma jagunemine ja uusi kinnisvarainvesteeringuid ning arendusprojekte ei ole planeeritud. Eesmärgiks on müüa olemasolevad kinnisvarainvesteeringud. Aarete KV OÜ omandisse jäävaid hooneid püütakse võimalikult minimaalsete kuludega hoida ekspluatatsioonis ning vähendada rendipindade vakantsust. Seoses turusituatsiooniga uusi kinnisvarainvesteeringuid ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	16 212	18 087
Nõuded ja ettemaksed	7 608	9 486
Kokku käibevara	23 820	27 573
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	174 053	165 505
Materiaalne põhivara	225 660	250 006
Kokku põhivara	399 713	415 511
Kokku varad	423 533	443 084
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 896	6 907
Võlad ja ettemaksed	72 615	69 677
Kokku lühiajalised kohustused	76 511	76 584
Kokku kohustused	76 511	76 584
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 750	347 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 758	11 760
Kokku omakapital	347 022	366 500
Kokku kohustused ja omakapital	423 533	443 084

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	82 604	104 573
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-715	-200
Mitmesugused tegevuskulud	-73 795	-62 014
Tööjõukulud	-11 054	-12 554
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 798	-18 034
Muud ärikulud	0	-11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-18 758	11 760
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 758	11 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 758	11 760

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-18 758	11 760
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 798	18 034
Kokku korrigeerimised	15 798	18 034
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 878	266
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 938	2 474
Kokku rahavood äritegevusest	1 856	32 534
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-15 849
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	5 766
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-10 083
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-721	-600
Saadud laenude tagasimaksed	-3 010	-21 020
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 731	-21 620
Kokku rahavood	-1 875	831
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 087	17 256
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 875	831
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 212	18 087

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	6 391	639	347 710	354 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 760	11 760
31.12.2013	6 391	639	359 470	366 500
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	6 391	639	359 470	366 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-18 758	-18 758
Muud muutused omakapitalis			-720	-720
31.12.2014	6 391	639	339 992	347 022

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing AARETE KV majandusaasta aruanne on koostatud aruandeperioodiks 01.01.2014 -31.12.2014. Osaühing Aarete KV raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamisseaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamistoimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes. Finantsandmed on ümardatud täiseurodeks.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja raha kahel pangakontol.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mille soetamismaksumus ületab 319,56 eurot ja kasulik tööiga on üle ühe aasta. 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. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodi, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast järgnevalt: ehitised 25 aastat, transpordivahendid ja inventar 5 aastat, kontoritehnika 4 aastat.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Varade allahindlusi kajastatakse kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 319,56

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 (välja arvatud seadustes ette nähtud erandid, mida kajastatakse õiglasel väärtusel).

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 maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Tulu mõõdetakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud jagunevad ettevõttes järgmiselt: tegevuskulud, tööjõukulud, põhivara kulum ja väärtuse langus, muud ärikulud (makstud viivised) ning finantskulud. Aruandeperioodi jooksul teenitud tuludest arvatakse maha samade tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud. Kuluseid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikuluna). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tuluseid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhtkonna ning juhatuse liikmed, nende lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted ning töötajad.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	16 212	18 087

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	6 474	4 552
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	3 646
Kokku nõuded ostjate vastu	6 474	8 198

2014 aasta lõpus kanti Lootusetuks tunnistatud nõueteks summa 3646 EUR.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	843		530
Üksikisiku tulumaks		86	147
Sotsiaalmaks		211	187
Kohustuslik kogumispension		14	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	843	311	882

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	172 435
Müügid	-6 930
31.12.2013	165 505
Ümberklassifitseerimised	8 548
31.12.2014	174 053

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	258 047	3 289	3 289	6 395	267 731
Akumuleeritud kulum	-13 254	-1 228	-1 228	-1 058	-15 540
Jääkmaksumus	244 793	2 061	2 061	5 337	252 191
Ostud ja parendused	15 849				15 849
Amortisatsioonikulu	-15 870	-1 106	-1 106	-1 058	-18 034
31.12.2013					
Soetusmaksumus	260 642	2 061	2 061	5 337	268 040
Akumuleeritud kulum	-15 870	-1 106	-1 106	-1 058	-18 034
Jääkmaksumus	244 772	955	955	4 279	250 006
Amortisatsioonikulu	-14 928	-227	-227	-643	-15 798
Ümberklassifitseerimised	-8 548				-8 548
31.12.2014					
Soetusmaksumus	236 224	955	955	4 279	241 458
Akumuleeritud kulum	-14 928	-227	-227	-643	-15 798
Jääkmaksumus	221 296	728	728	3 636	225 660

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	3 896	3 896		
Lühiajalised laenud kokku	3 896	3 896		
Laenukohustused kokku	3 896	3 896		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	6 907	6 907		
Lühiajalised laenud kokku	6 907	6 907		
Laenukohustused kokku	6 907	6 907		

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasu võlgnevus töövõtjatele	3 004	473
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	3 004	473

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	8 520	9 560
Sotsiaalmaksud	2 534	2 961
Töötuskindlustus	0	33
Kokku tööjõukulud	11 054	12 554
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	7 322	6 380

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2015

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	13.05.2015
HILLE KANTER	Juhatuse liige	18.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 758
Kokku	339 992
Jaotamine	
Kokku	339 992

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	63269	76.59%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19335	23.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Silvi Merilo	45904114715	Eesti	20000 EEK
Kristi Merilo	48111254711	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK
Mihkel Merilo	38302204713	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK
Hille Kanter	45807274711	Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4734376
Faks	+372 4734576
Mobiiltelefon	+372 5152537
E-posti aadress	aarete@aarete.ee
Veebilehe aadress	www.aarete.ee