

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Aarete KV OÜ on aastal 2004 asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK kood 68311), seal hulgas 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 kood 68201). Ettevõttele kuulub ärihoone Haapsalu kesklinnas, mille renoveerimistööd jõudsid lõpule 2008. aastal. 2009. aastal olid ruumid äripindadena välja renditud ca. 80% osas, 2010.a. ca. 50% osas. Seoses muutustega turul – äripindade vähenenud nõudlusele ja suurenenud nõudlusele üürikorterite ja majaosade järele, kohandas ettevõtte 2010.a. lõpus ärihoone teise korruse elamispinnaks. 2012. aastal olid kõik pinnad välja renditud.

Müügitulud vähenesid 2012. aastal võrreldes 2011. aastaga 20%. Ettevõttel õnnestus tasuda kõik laenukohustused. 2012. aastal ei ole ettevõtte materiaalsesse põhivarasse investeerinud. Aruandeaastal müüdi kaks kinnisvara investeeringuks soetatud ja renditud Mere tee krunt. Ettevõtte juhatuse ja kinnisvara hindaja hinnangul puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimiseks, kuna turg oli 2012. aastal stabiilne.

2012. aastal maksti juhatuse liikmetele tasusid 6380 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 1 ning palgakulu oli 11 459 eurot.

2013. majandusaastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ja arendusprojekte ei ole planeeritud. Mere tee pumbamaja ja Haapsalu majade sillutis. Eesmärgiks on Mere tee kruntide arenduse lõpuleviimine. Maantee kinnistu arenduse kruntide mõõdistamisega alustatakse, kui turg elavneb ja nõudlus antud arenduse vastu tekib. Olemasolevaid hooneid püütakse võimalikult minimaalsete kulutustega hoida ekspluatatsioonis ning vähendada rendipindade vakantsust. Seoses turusituatsiooniga, uute rendipindade välja ehitamist ei planeerita

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab 2012. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Aarete KV OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Haapsalus, 17. juunil 2013

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	17 256	13 646
Nõuded ja ettemaksed	9 752	9 824
Kokku käibevara	27 008	23 470
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	172 435	180 565
Materiaalne põhivara	252 191	264 964
Kokku põhivara	424 626	445 529
Kokku varad	451 634	468 999
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	24 743	37 516
Võlad ja ettemaksed	72 151	71 143
Kokku lühiajalised kohustused	96 894	108 659
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	0	5 907
Kokku pikaajalised kohustused	0	5 907
Kokku kohustused	96 894	114 566
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	347 434	328 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	276	19 091
Kokku omakapital	354 740	354 433
Kokku kohustused ja omakapital	451 634	468 999

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	66 445	83 461
Muud äritulud	190	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 354	-1 045
Mitmesugused tegevuskulud	-26 291	-29 086
Tööjõukulud	-17 839	-17 647
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 540	-15 696
Muud ärikulud	-4 908	0
Ärikasum (kahjum)	703	19 987
Finantstulud ja -kulud	-427	-896
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	276	19 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	276	19 091

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	703	19 987
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 540	15 696
Kokku korrigeerimised	15 540	15 696
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	72	931
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 008	1 548
Makstud intressid	-427	-896
Kokku rahavood äritegevusest	16 896	37 266
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	3 320	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 000	8 108
Laekunud intressid	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 320	8 113
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-10 500	-10 000
Saadud laenude tagasimaksed	-10 106	-24 361
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-20 606	-34 361
Kokku rahavood	3 610	11 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 646	2 628
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 610	11 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 256	13 646

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	639	328 312	335 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)			19 091	19 091
31.12.2011	6 391	639	347 403	354 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)			276	276
Muud muutused omakapitalis			31	31
31.12.2012	6 391	639	347 710	354 740

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing AARETE KV majandusaasta aruanne on koostatud aruandeperioodiks 01.01.2012 -31.12.2012. 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 notariitasud, 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 meetodil, 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 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 maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Seotud osapooled

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

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 õiglases väärtuses, 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.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	15 121	11 123
Arvelduskontod	2 135	2 523
Kokku raha	17 256	13 646

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	7 853	8 633
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	481	481
Kokku nõuded ostjate vastu	8 334	9 114

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	676	846
Üksikisiku tulumaks	219	99
Sotsiaalmaks	73	341
Kohustuslik kogumispension	16	13
Töötuskindlustusmaksed	18	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 002	1 306

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	183 617
Müügid	-3 052
31.12.2011	180 565
Müügid	-8 130
31.12.2012	172 435

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	284 555	5 647	5 647	6 056	296 258
Akumuleeritud kulum	-13 254	-1 130	-1 130	-1 214	-15 598
Jääkmaksumus	271 301	4 517	4 517	4 842	280 660
Amortisatsioonikulu	-13 254	-1 228	-1 228	-1 214	-15 696
31.12.2011					
Soetusmaksumus	271 301	4 517	4 517	4 842	280 660
Akumuleeritud kulum	-13 254	-1 228	-1 228	-1 214	-15 696
Jääkmaksumus	258 047	3 289	3 289	3 628	264 964
Ostud ja parendused				2 767	2 767
Amortisatsioonikulu	-13 254	-1 228	-1 228	-1 058	-15 540
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

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	24 743	24 743		
Lühiajalised laenud kokku	24 743	24 743		
Laenukohustused kokku	24 743	24 743		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	21 190	21 190		
Pangalaen	16 326	16 326		
Lühiajalised laenud kokku	37 516	37 516		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	5 907		5 907	
Pikaajalised laenud kokku	5 907		5 907	
Laenukohustused kokku	43 423	37 516	5 907	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasu võlgnevus töövõtjatele	807	809
Puhkusekohustus	164	608
Kokku võlad töövõtjatele	971	1 417

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	13 253	13 236
Sotsiaalmaksud	4 470	4 324
Töötuskindlustus	116	87
Kokku tööjõukulud	17 839	17 647
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 189

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 380	5 941

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2013

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	17.06.2013
HILLE KANTER	Juhatuse liige	17.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	347 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	276
Kokku	347 710

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	44977	67.69%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21467	32.31%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reigo Kanter	38012074712	Risti alevik, Risti vald, Lääne maakond, Eesti	15000 EEK
Mihkel Merilo	38302204713	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK
Kristo Kanter	37910274717	Risti alevik, Risti vald, Lääne maakond, Eesti	15000 EEK
Kristi Merilo	48111254711	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK
Silvi Merilo	45904114715	Eesti	20000 EEK
Hille Kanter	45807274711	Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

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