

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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.

Müügitulud kasvasid 2011. aastal võrreldes 2010. aastaga 19%. Ettevõttel õnnestus vähendada laenukohustusi kokku ca. 17%. 2011. aastal ei ole ettevõtte materiaalsesse põhivarasse investeerinud. Aruandeaastal müüdi üks kinnisvara investeeringuks soetatud ja rendatud Mere tee krunt. Ettevõtte juhatuse ja kinnisvara hindaja hinnangul puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimiseks, kuna turg oli 2011. aastal stabiilne.

2011. aastal maksti juhatuse liikmetele tasusid 5 941 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 2 ning palgakulu oli 7 295 eurot.

2012. majandusaastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ja arendusprojekte ei ole planeeritud. 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 2011. 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, 26. juunil 2012

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	13 646	2 628
Nõuded ja ettemaksed	9 824	8 892
Kokku käibevara	23 470	11 520
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	180 565	183 617
Materiaalne põhivara	264 964	280 660
Kokku põhivara	445 529	464 277
Kokku varad	468 999	475 797
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	37 516	45 531
Võlad ja ettemaksed	71 143	72 691
Kokku lühiajalised kohustused	108 659	118 222
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	5 907	22 233
Kokku pikaajalised kohustused	5 907	22 233
Kokku kohustused	114 566	140 455
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	328 312	323 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 091	4 711
Kokku omakapital	354 433	335 342
Kokku kohustused ja omakapital	468 999	475 797

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	83 461	69 807
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 045	-61
Mitmesugused tegevuskulud	-29 086	-28 984
Tööjõukulud	-17 647	-19 324
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 696	-15 598
Ärikasum (kahjum)	19 987	5 840
Finantstulud ja -kulud	-896	-1 130
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 091	4 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 091	4 710

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	19 987	5 840
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 696	15 598
Kokku korrigeerimised	15 696	15 598
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	931	1 268
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 548	1 520
Makstud intressid	-896	-1 134
Kokku rahavood äritegevusest	37 266	23 092
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-4 631
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	8 108	0
Laekunud intressid	5	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 113	-4 628
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-10 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-24 361	-18 319
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-34 361	-18 319
Kokku rahavood	11 018	145
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 628	2 483
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 018	145
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 646	2 628

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	639	323 601	330 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 711	4 711
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing AARETE KV majandusaasta aruanne on koostatud aruandeperioodiks 01.01.2011 -31.12.2011. 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 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

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

Aastaruande 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. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. 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 tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	11 123	77
Arvelduskontod	2 523	2 551
Kokku raha	13 646	2 628

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	8 633	8 303
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	481	481
Kokku nõuded ostjate vastu	9 114	8 784

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	846	196
Üksikisiku tulumaks	99	340
Sotsiaalmaks	341	746
Kohustuslik kogumispension	13	18
Töötuskindlustusmaksed	7	59
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 306	1 361

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	183 617
31.12.2010	183 617
Müügid	-3 052
31.12.2011	180 565

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 699	26 491

Kinnisvarainvesteeringud bilansis seisuga 31.12.2011.a.:

Maantee kinnistu 31 892 eurot

Tiina kinnistu 60 642 eurot

Lihula mnt kinnistu 73 922 eurot

Risti kinnistu 14 107 eurot

Kokku 180 565 eurot

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	331 354	48 409	48 409	12 437	392 200
Akumuleeritud kulum	-46 799	-42 762	-42 762	-11 012	-100 573
Jääkmaksumus	284 555	5 647	5 647	1 425	291 627
Ostud ja parendused				4 631	4 631
Amortisatsioonikulu	-13 254	-1 130	-1 130	-1 214	-15 598
31.12.2010					
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					
Jääkmaksumus	258 047	3 289	3 289	3 628	264 964

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	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	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	29 799	29 799		
Pangalaen	15 732	15 732		
Lühiajalised laenud kokku	45 531	45 531		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	22 233		22 233	
Pikaajalised laenud kokku	22 233		22 233	
Laenukohustused kokku	67 764	45 531	22 233	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasu võlgnevus töövõtjatele	809	972
Puhkusekohustus	608	330
Kokku võlad töövõtjatele	1 417	1 302

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	13 236	13 498
Sotsiaalmaksud	4 324	4 467
Töötuskindlustus	87	146
Kokku tööjõukulud	17 647	18 111
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	21 189	16 953

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	5 941	5 004

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HILLE KANTER	Juhatuse liige	29.06.2012
SILVI MERILO	Juhatuse liige	02.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	328 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 091
Kokku	347 403
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	75353	90.29%	Jah

Osanikud

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