

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: A&A; Kinnisvara Saaremaa OÜ

registrikood: 11121770

tänava/talu nimi, Tallinna 16

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ asutati 2005. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja haldamine, juriidilised, kinnisvara- ja majandusalased konsultatsioonid ning kinnisvara arenduskontseptsioonide väljatöötamine.

2014. aasta tulud on saadud vahendustegevusega kinnisvaraturul.

2015.aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust.

Aruandeaastal juhatuse liikmetel tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	387	1 061	2
Nõuded ja ettemaksed	430 518	409 546	3
Kokku käibevara	430 905	410 607	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	689 906	688 656	5
Kokku põhivara	689 906	688 656	
Kokku varad	1 120 811	1 099 263	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	593 720	593 870	7
Võlad ja ettemaksed	68 455	45 483	8
Kokku lühiajalised kohustused	662 175	639 353	
Kokku kohustused	662 175	639 353	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	9
Ülekurss	19 046	19 046	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	437 924	-11 071	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 274	448 995	
Kokku omakapital	458 636	459 910	
Kokku kohustused ja omakapital	1 120 811	1 099 263	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 418	1 603	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-404	-495	
Mitmesugused tegevuskulud	-115	-523	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 899	585	
Intressikulud	-22 981	-648	
Muud finantstulud ja -kulud	19 808	449 058	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 274	448 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 274	448 995	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 899	585	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 972	6	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	22 972	-938	
Laekunud intressid	19 808	0	
Makstud intressid	-22 981	-648	
Kokku rahavood äritegevusest	726	-995	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 250	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 250	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 450	2 765	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 600	-1 048	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-150	1 717	
Kokku rahavood	-674	722	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 061	339	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-674	722	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	387	1 061	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 684	19 046	256	-11 071	10 915
Aruandeaasta kasum (kahjum)				448 995	448 995
31.12.2013	2 684	19 046	256	437 924	459 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 274	-1 274
31.12.2014	2 684	19 046	256	436 650	458 636

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ 2014. 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 eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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 maksetähtaegade mittekinnipidamine.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 EUR

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital 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

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

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. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80.

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. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Raha kassas ja arvelduskontodel	387	1 061
Kokku raha	387	1 061

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 242	1 242	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 242	-1 242	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	4
Muud nõuded	430 503	430 503	
Laenunõuded	363 808	363 808	
Intressinõuded	66 695	66 695	
Kokku nõuded ja ettemaksed	430 518	430 518	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 242	1 242	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 242	-1 242	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	4
Muud nõuded	409 529	409 529	
Laenunõuded	362 642	362 642	
Intressinõuded	46 887	46 887	
Kokku nõuded ja ettemaksed	409 546	409 546	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	17

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11427581	Energiamaja OÜ	Eesti	kinnisvara investeeringud ja arendus	50	50
12751875	Sauki Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	50

Omandatud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Sauki Arenduse OÜ	50	06.11.2015	1 250

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-1 343	-1 343	-6 101	-7 444
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2013				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-1 343	-1 343	-6 101	-7 444
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2014				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-1 343	-1 343	-6 101	-7 444
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Investeeringislaen	593 720	593 720			5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	593 720	593 720				
Laenukohustused kokku	593 720	593 720				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Investeeringislaenud	593 870	593 870			5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	593 870	593 870				
Laenukohustused kokku	593 870	593 870				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	136	136
Muud võlad	68 319	68 319
Intressivõlad	68 319	68 319
Kokku võlad ja ettemaksed	68 455	68 455

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	145	145
Muud võlad	45 338	45 338
Intressivõlad	45 338	45 338
Kokku võlad ja ettemaksed	45 483	45 483

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2
Seisega 31.12.2013 on osakapital eurodeks konverteerimata.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 418	1 603
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 418	1 603
Kokku müügitulu	2 418	1 603
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	2 418	1 603
Kokku müügitulu	2 418	1 603

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	415 974	0	394 999	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 937	149 982	12 937	146 694

2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 250	825	0	0

2013	Ostud	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	349 913	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	405	0	161 797	25

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ (registrikood: 11121770) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	30.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	437 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 274
Kokku	436 650

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	437 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 274
Kokku	436 650

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2418	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Saarte Investeering	10742636	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	21000 EEK
A&A Investeeringute OÜ	12170534	Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524755
Faks	+372 4524758
E-posti aadress	iris@aakv.ee