

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

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.

2012. aasta tulud on saadud vahendustegevusega kinnisvaraturul.

2013.aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust.

Aruandeaastal juhatuse liikmetel tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	339	273	2
Nõuded ja ettemaksed	28 858	27 841	3
Kokku käibevara	29 197	28 114	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	0	674	5
Kokku põhivara	0	674	
Kokku varad	29 197	28 788	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 422	19 972	6
Võlad ja ettemaksed	2 860	2 233	7
Kokku lühiajalised kohustused	18 282	22 205	
Kokku kohustused	18 282	22 205	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	9
Ülekurss	19 046	19 046	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 403	-13 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 332	-2 320	
Kokku omakapital	10 915	6 583	
Kokku kohustused ja omakapital	29 197	28 788	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	15 469	8 358	10
Muud äritulud	0	306	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 279	-1 060	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 627	-4 744	11
Tööjõukulud	0	-3 637	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-674	-1 547	5
Muud ärikulud	-937	-374	
Ärikasum (kahjum)	3 952	-2 698	
Finantstulud ja -kulud	380	378	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 332	-2 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 332	-2 320	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 952	-2 698	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	674	1 547	5
Kokku korrigeerimised	674	1 547	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	492	-302	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	618	-1 670	
Kokku rahavood äritegevusest	5 736	-3 123	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-1 500	-524	
Laekunud intressid	594	577	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-906	53	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	667	3 725	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 217	-861	
Makstud intressid	-214	-199	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 764	2 665	
Kokku rahavood	66	-405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	273	678	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	66	-405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	339	273	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	19 046	256	-13 083	8 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 320	-2 320
31.12.2011	2 684	19 046	256	-15 403	6 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 332	4 332
31.12.2012	2 684	19 046	256	-11 071	10 915

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ 2012. 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

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 kuuluvas summas.

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

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.

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 ettevõtete 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.

Tulud

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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	332	232
Arvelduskontod	7	41
Kokku raha	339	273

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu		0			
Ostjatelt laekumata arved	1 242	1 242			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 242	-1 242			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	22			4
Muud nõuded	28 836	28 836			
Laenunõuded	25 511	25 511			
Intressinõuded	3 325	3 325			
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 858	28 858			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	925	925			
Ostjatelt laekumata arved	1 242	1 242			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-317	-317			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	174	174			4
Muud nõuded	26 742	26 742			
Laenunõuded	24 011	24 011			
Intressinõuded	2 731	2 731			
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 841	27 841			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	72	0
Intress	0	0	0	1
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22	0	0	0
Ettemaksukonto jääk			102	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22	0	174	1

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-1 054	-1 054	-4 169	-5 223
Jääkmaksumus	289	289	1 932	2 221
Amortisatsioonikulu	-289	-289	-1 258	-1 547
31.12.2011				
Soetusmaksumus	1 343	1 343	6 101	7 444
Akumuleeritud kulum	-1 343	-1 343	-5 427	-6 770
Jääkmaksumus	0	0	674	674
Amortisatsioonikulu	0	0	-674	-674
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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Muu laen	1 500	1 500			5%	EUR
Laen omanikelt	13 922	13 922			5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	15 422	15 422				
Laenukohustused kokku	15 422	15 422				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen juhatuse liikmelt	735	735				
Laen omanikelt	17 737	17 737			5%	EUR
Muu laen	1 500	1 500			5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	19 972	19 972				
Laenukohustused kokku	19 972	19 972				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	288	288			
Muud võlad	2 572	2 572			
Intressivõlad	1 778	1 778			
Muud viitvõlad	794	794			
Kokku võlad ja ettemaksed	2 860	2 860			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	668	668			
Maksuvõlad	1	1			4
Muud võlad	1 564	1 564			
Intressivõlad	1 564	1 564			
Kokku võlad ja ettemaksed	2 233	2 233			

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2
Seisega 31.12.2012 on osakapital eurodeks konverteerimata.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 469	8 358
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 469	8 358
Kokku müügitulu	15 469	8 358
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	15 469	8 358
Kokku müügitulu	15 469	8 358

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	0	466
Elektrienergia	0	466
Mitmesugused bürookulud	0	571
Ostetud teenused	582	1 187
Reklaam	947	2 520
Muud	98	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 627	4 744

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	0	2 706
Sotsiaalmaksud	0	931
Kokku tööjõukulud	0	3 637
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	594	577
Intressitulu laenudelt	594	577
Intressikulud	-214	-199
Intressikulu laenudelt	-214	-199
Kokku finantstulud ja -kulud	380	378

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	735
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 200	0	18 130
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	925	1 577

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 468
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	727	0

2011	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 111	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43	7 204

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2013

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ (registrikood: 11121770) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	22.04.2013
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	22.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 332
Kokku	-11 071
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 332
Kokku	-11 071
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	15469	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
A&A Investeeringute OÜ	12170534	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK
Osaühing Saarte Investeering	10742636	Tallinna 16, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	21000 EEK

Sidevahendid

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