

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: A&A; Kinnisvara Saaremaa OÜ

registrikood: 11121770

tänavatalu nimi, Tallinna 16

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 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	10
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

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.

2013. aasta tulud on saadud vahendustegevusega kinnisvaraturul.

2014.aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust.

Aruandeaastal juhatuse liikmetel tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 061	339	2
Nõuded ja ettemaksed	409 546	28 858	3
Kokku käibevara	410 607	29 197	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	688 656	0	
Kokku põhivara	688 656	0	
Kokku varad	1 099 263	29 197	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	593 870	15 422	7
Võlad ja ettemaksed	45 483	2 860	8
Kokku lühiajalised kohustused	639 353	18 282	
Kokku kohustused	639 353	18 282	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	9
Ülekurss	19 046	19 046	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 071	-15 403	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 995	4 332	
Kokku omakapital	459 910	10 915	
Kokku kohustused ja omakapital	1 099 263	29 197	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 603	15 469	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-495	-8 279	
Mitmesugused tegevuskulud	-523	-1 627	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-674	
Muud ärikulud	0	-937	
Kokku ärikasum (-kahjum)	585	3 952	
Intressikulud	-648	0	
Muud finantstulud ja -kulud	449 058	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	448 995	3 952	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 995	3 952	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	585	3 952	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	674	
Kokku korrigeerimised	0	674	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6	492	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-938	618	
Makstud intressid	-648	-214	
Kokku rahavood äritegevusest	-995	5 522	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-1 500	
Laekunud intressid	0	594	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-906	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 765	667	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 048	-5 217	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 717	-4 550	
Kokku rahavood	722	66	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	339	273	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	722	66	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 061	339	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				448 995	448 995
31.12.2013	2 684	19 046	256	437 924	459 910

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ 2013. 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.

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)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	1 061	339

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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		
Muud nõuded	409 529	409 529		
Laenunõuded	362 642	362 642		
Intressinõuded	46 887	46 887		
Kokku nõuded ja ettemaksed	409 546	409 546		

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17	22
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17	22

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11427581	Energiamaja OÜ	Eesti	kinnisvara investeeritud ja arendus	0	50

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Energiamaja OÜ	50	09.12.2013	1 166

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
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

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud 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				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Investeeringislaenud	15 422	15 422			5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	15 422	15 422				
Laenukohustused kokku	15 422	15 422				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	145	145		
Muud võlad	45 338	45 338		
Intressivõlad	45 338	45 338		
Kokku võlad ja ettemaksed	45 483	45 483		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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		

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2
Seisega 31.12.2013 on osakapital eurodeks konverteerimata.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 603	15 469
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 603	15 469
Kokku müügitulu	1 603	15 469
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	1 603	15 469
Kokku müügitulu	1 603	15 469

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõttjad	394 999	0	1 525	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	12 937	202 529	12 937	13 923

2013	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad	349 913		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		161 797	25

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad			0		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	11 468		0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	727	0			

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.02.2014

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ (registrikood: 11121770) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	17.02.2014
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	18.02.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 995
Kokku	437 924

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 995
Kokku	437 924

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1603	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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