

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AT Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 10396513

tänavatalu nimi, Kentmanni 7-55
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

telefon: +372 6449030

faks: +372 6466271

e-posti aadress: at@at.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Võrreldes 2012. aastaga on firma müügitulu kasvanud ja seda põhiliselt kinnisvaraalasest tegevusest.

Peamised tegevusvaldkonnad AT Kinnisvarabüroo majandustegevuses 2013. aastal:

- kinnisvaraala tegevus

- hindamine laenu tagatiseks ja turuanalüüs. Antud valdkonnaga tegeleb firmas 2 hindajat, kellest üks on atestaadiga ning riiklikult tunnustatud ekspert kinnisvara hindamise valdkonnas. Põhilised koostööpartnerid olid Danske Bank, Krediidipank, Nordea Pank, SEB Pank, Swedbank.

- õigusabiteenus ja konsultatsioonid. Kliente konsulteeriti kinnisvaraga seonduvates küsimustes (ost-müügiprotsess, kinnisvara haldusega seotud küsimused, lepingutealane nõustamine, lepingutekstide koostamine).

- vahendusteenus. Vahendati elamispinna ostu- müüki ja korterite üüritehinguid.

- kinnisvara üürimine. Firma üüris välja endale kuuluvat kinnisvara.

- elektroonikakaupade müük

Varasemate aastatega võrreldes olmeelektronika müügikäive vähenes.

- reklaam

Kõik kasutatud reklaamiväljundid olid internetipõhised – suuremad kinnisvara andmebaasid internetis (City24, KV.ee), samuti firma kodulehekülge.

- kulud

Suurimad kuluartiklid möödunud majandusaastal olid tööjõukulu, kinnisvara ekspluatatsioonikulu ja büroo tegevuskulud.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid tehtud ei ole.

Avo lin

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 606	956	
Nõuded ja ettemaksed	10 998	9 550	2
Varud	124 523	125 338	3
Kokku käibevara	141 127	135 844	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	148 549	148 549	4
Materiaalne põhivara	28 337	32 195	5
Kokku põhivara	176 886	180 744	
Kokku varad	318 013	316 588	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 000	6
Võlad ja ettemaksed	4 496	3 404	7
Kokku lühiajalised kohustused	4 496	4 404	
Kokku kohustused	4 496	4 404	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 464	6 464	
Kohustuslik reservkapital	646	646	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 074	314 059	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 333	-8 985	
Kokku omakapital	313 517	312 184	
Kokku kohustused ja omakapital	318 013	316 588	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	76 905	71 395	8
Muud äritulud	34	2	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 154	-36 893	9
Mitmesugused tegevuskulud	-20 117	-20 445	10
Tööjõukulud	-19 082	-18 649	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 858	-4 102	
Muud ärikulud	-395	-293	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 333	-8 985	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 333	-8 985	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 333	-8 985	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 333	-8 985
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 858	4 102
Kokku korrigeerimised	3 858	4 102
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 448	828
Varude muutus	815	-737
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 092	1 637
Muud rahavood äritegevusest	0	-1
Kokku rahavood äritegevusest	5 650	-3 156
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 000	0
Kokku rahavood	4 650	-3 156
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	956	4 112
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 650	-3 156
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 606	956

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	6 464	646	314 060	321 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-8 985	-8 985
Muutused muudest omanike sissemaksetest			-1	-1
31.12.2012	6 464	646	305 074	312 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 333	1 333
31.12.2013	6 464	646	306 407	313 517

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AT Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AT Kinnisvarabüroo OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluuta fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadus kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja –kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja –kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes ärikuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, tootmiskulustest muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeaasta kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses ja edaspidi õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses ja edaspidi õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratu

järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Masinad ja seadmed 4-10 aastat

Muu inventar, tööriistad ja sisseseades 2-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne 4-20 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639.-

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse 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

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on ettevõtte juhatuse liikme ja tema lähedaste pereliikmetega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 213	10 213
Ostjatelt laekumata arved	10 213	10 213
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	22
Ettemaksed	763	763
Tulevaste perioodide kulud	763	763
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 998	10 998
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 873	8 873
Ostjatelt laekumata arved	8 873	8 873
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21	21
Ettemaksed	656	656
Tulevaste perioodide kulud	644	644
Muud makstud ettemaksed	12	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 550	9 550

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	124 523	125 338
Kokku varud	124 523	125 338

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	148 549	148 549
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	148 549	148 549
31.12.2012		
Soetusmaksumus	148 549	148 549
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	148 549	148 549
31.12.2013		
Soetusmaksumus	148 549	148 549
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	148 549	148 549

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 145	21 680
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 308	7 057

Lisa 5 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2011						
Soetusmaksumus	41 782	7 554	4 818	12 372	22 376	76 530
Akumuleeritud kulum	-13 747	-3 903	-946	-4 849	-21 637	-40 233
Jääkmaksumus	28 035	3 651	3 872	7 523	739	36 297
Amortisatsioonikulu	-1 254	-1 511	-963	-2 474	-374	-4 102
31.12.2012						
Soetusmaksumus	41 782	7 554	4 818	12 372	22 376	76 530
Akumuleeritud kulum	-15 001	-5 414	-1 909	-7 323	-22 011	-44 335
Jääkmaksumus	26 781	2 140	2 909	5 049	365	32 195
Amortisatsioonikulu	-1 254	-1 510	-964	-2 474	-130	-3 858
31.12.2013						
Soetusmaksumus	41 782	7 554	4 818	12 372	22 376	76 530
Akumuleeritud kulum	-16 255	-6 924	-2 873	-9 797	-22 141	-48 193
Jääkmaksumus	25 527	630	1 945	2 575	235	28 337

Lisa 6 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen eraisikult	0	0		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen eraisikult	1 000	1 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 000	1 000		
Laenukohustused kokku	1 000	1 000		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 326	1 326		
Võlad töövõtjatele	1 764	1 764		
Maksuvõlad	1 406	1 406		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 496	4 496		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	966	966		
Võlad töövõtjatele	1 367	1 367		
Maksuvõlad	657	657		
Saadud ettemaksed	414	414		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 404	3 404		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 905	71 395
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 905	71 395
Kokku müügitulu	76 905	71 395
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ostetud elektripaigaldiste müügist	33 267	38 040
Kinnisvarabüroo teenused	19 493	11 675
Ruumide rent	24 145	21 680
Kokku müügitulu	76 905	71 395

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	31 341	35 654
Ladustamiskulud	0	400
Valvekulu	813	829
Muud	0	10
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	32 154	36 893

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Energia	1 461	1 623
Kütus	1 461	1 623
Mitmesugused bürookulud	3 963	3 190
Autokulud	3 447	3 772
Kinnisvara ekspluatatsioonikulud	7 342	7 957
Varakindlustus	180	362
Raamatupidamisteenused	2 578	2 399
Juriidilised kulud	0	0
Muud kulud	205	122
Reklaam	941	1 020
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 117	20 445

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	14 240	13 879
Sotsiaalmaksud	4 842	4 770
Kokku tööjõukulud	19 082	18 649
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012
Külaliste vastuvõtu kulud		
Maamaks	395	293
Erisoodustuste maksud	0	0
Muud ärikulud	0	0
Kokku muud ärikulud	395	293

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	3 850	4 200

2013. aastal seotud osapooltega tehinguid ei tehtud ja juhatuse liikmetasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2014

AT Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10396513) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO IIN	Juhatuse liige	25.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 333
Kokku	306 407
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	306 407
Kokku	306 407

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24145	31.40%	Jah
Elektriliste kodumasinade hulgimüük	46431	33267	43.26%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	19493	25.35%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Oosalu	35904240219	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1376 EUR
Grid-Emerek OÜ	10261635	Kentmanni 7-56, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2112 EUR
Avo lin	36309250235	Kentmanni tänav 7-55, Eesti	1888 EUR
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	10064343	Kentmanni 7-56	1088 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Faks	+372 6466271
E-posti aadress	inge@aristata.ee
E-posti aadress	at@at.ee