

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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
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 ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

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. 2013 aastal olid kõik pinnad välja renditud ning renditulu oli 22 729 EUR.

Majandusaasta kasum aastal 2013 oli 11 760 EUR. Ettevõtte tasus tagasi juhatuse liikmete laene summas 17 834 EUR. 2013.aastal rajati Mere tee pumbamaja ja Posti tänava ärimajade kivisillutis. 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 2013. aastal stabiilne.

2013. aastal oli töötajate keskmine arv 2 ning palgakulu aruandeaastal 12 554 eurot.

2014. majandusaastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ja arendusprojekte ei ole planeeritud. Planeeritud on üle anda Mere tee krunte teenindavad pumppla ja teemaa loodavale Mere tee MTÜ-le. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	18 087	17 256
Nõuded ja ettemaksed	9 486	9 752
Kokku käibevara	27 573	27 008
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	165 505	172 435
Materiaalne põhivara	250 006	252 191
Kokku põhivara	415 511	424 626
Kokku varad	443 084	451 634
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	6 907	24 743
Võlad ja ettemaksed	69 677	72 151
Kokku lühiajalised kohustused	76 584	96 894
Kokku kohustused	76 584	96 894
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	347 710	347 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 760	276
Kokku omakapital	366 500	354 740
Kokku kohustused ja omakapital	443 084	451 634

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	104 573	66 445
Muud äritulud	0	190
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-200	-1 354
Mitmesugused tegevuskulud	-62 014	-26 291
Tööjõukulud	-12 554	-17 839
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 034	-15 540
Muud ärikulud	-11	-4 908
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 760	703
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 760	703
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 760	703

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 760	703
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 034	15 540
Kokku korrigeerimised	18 034	15 540
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	266	72
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 474	1 008
Makstud intressid	0	-427
Kokku rahavood äritegevusest	32 534	16 896
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-15 849	3 320
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	5 766	4 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 083	7 320
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-600	-10 500
Saadud laenude tagasimaksed	-21 020	-10 106
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 620	-20 606
Kokku rahavood	831	3 610
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 256	13 646
Raha ja raha ekvivalentide muutus	831	3 610
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 087	17 256

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	6 391	639	347 403	354 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)			276	276
Muud muutused omakapitalis			31	31
31.12.2012	6 391	639	347 710	354 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 760	11 760
31.12.2013	6 391	639	359 470	366 500

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing AARETE KV majandusaasta aruanne on koostatud aruandeperioodiks 01.01.2013 -31.12.2013. 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

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 õiglasel väärtusel).

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 õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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 õiglasel väärtusel, 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. Kuluseid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. 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 tuluseid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhtkonna ning juhatuse liikmed, nende lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted ning töötajad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	18 087	17 256

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	4 552	7 853
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 646	481
Kokku nõuded ostjate vastu	8 198	8 334

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	530	676
Üksikisiku tulumaks	147	219
Sotsiaalmaks	187	73
Kohustuslik kogumispension	18	16
Töötuskindlustusmaksed		18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	882	1 002

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	180 565
Müügid	-8 130
31.12.2012	172 435
Müügid	-6 930
31.12.2013	165 505

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	271 301	4 517	4 517	4 842	280 660
Akumuleeritud kulum	-13 254	-1 228	-1 228	-1 214	-15 696
Jääkmaksumus	258 047	3 289	3 289	3 628	264 964
Ostud ja parendused				2 767	2 767
Amortisatsioonikulu	-13 254	-1 228	-1 228	-1 058	-15 540
31.12.2012					
Soetusmaksumus	258 047	3 289	3 289	6 395	267 731
Akumuleeritud kulum	-13 254	-1 228	-1 228	-1 058	-15 540
Jääkmaksumus	244 793	2 061	2 061	5 337	252 191
Ostud ja parendused	15 849				15 849
Amortisatsioonikulu	-15 870	-1 106	-1 106	-1 058	-18 034
31.12.2013					
Soetusmaksumus	260 642	2 061	2 061	5 337	268 040
Akumuleeritud kulum	-15 870	-1 106	-1 106	-1 058	-18 034
Jääkmaksumus	244 772	955	955	4 279	250 006

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	6 907	6 907		
Lühiajalised laenud kokku	6 907	6 907		
Laenukohustused kokku	6 907	6 907		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	24 743	24 743		
Lühiajalised laenud kokku	24 743	24 743		
Laenukohustused kokku	24 743	24 743		

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasu võlgnevus töövõtjatele	473	807
Puhkusekohustus	0	164
Kokku võlad töövõtjatele	473	971

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	9 560	13 253
Sotsiaalmaksud	2 961	4 470
Töötuskindlustus	33	116
Kokku tööjõukulud	12 554	17 839
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	6 380	6 380

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2014

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	01.07.2014
HILLE KANTER	Juhatuse liige	01.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	347 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 760
Kokku	359 470

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	81844	78.26%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22729	21.74%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hille Kanter	45807274711	Eesti	20000 EEK
Silvi Merilo	45904114715	Eesti	20000 EEK
Kristi Merilo	48111254711	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK
Kristo Kanter	37910274717	Risti alevik, Risti vald, Lääne maakond, Eesti	15000 EEK
Mihkel Merilo	38302204713	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK
Reigo Kanter	38012074712	Risti alevik, Risti vald, Lääne maakond, Eesti	15000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4734376
Faks	+372 4734576
Mobiiltelefon	+372 5152537
E-posti aadress	aarete@aarete.ee
Veebilehe aadress	www.aarete.ee