

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing AARETE KV

registrikood: 11024541

tänava/talu nimi, Posti tn 21

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn

vald: 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 ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Aarete KV OÜ on aastal 2004 asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on on kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK kood 68311), sealhulgas kinnisvara ostu-müügi ja üüritehingute vahendamine, hindamisteenus, kinnisvara-alane konsultatsioon. . Alates 2006 aastast tegeleb ettevõtte ka enda kinnisvara rendile andmisega (EMTAK 68201). Ettevõttele kuulub ärihoone Haapsalu kesklinnas, mille renoveerimistööd jõudsid lõpule 2008 aastal. Seoses muutustega firma osanike osas 2015. aastal ning Aarete KV OÜ jagunemisega, jääb üüripinna rentimiseks ettevõttele allesjääva ärihoone teine korrus.

2017. aastal oli ettevõtte majandustegevuse kasum 29 508 eur.

2017. aastal arvutati juhatuse liikmele juhatuseliikmetasu summas 5 670 eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud:

		2017	2016
1	Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	7,60	11,30
2	Vara puhasrentaablus - ROA(%)	7,30	10,90
3	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,95	6,32
4	Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-14,1	-7,70

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE(%)= puhaskasum/keskmine omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA(%)= puhaskasum/keskmine vara x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

Müügitulu juurdekasvutempo(%)= (aruandeaasta müügitulu/aruandeaastale eelnenud aasta müügitulu – 1) x 100.

Juhatuse liige

Silvi Meriloo

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 485	45 951	2
Nõuded ja ettemaksed	100 178	44 222	3,4
Kokku käibevarad	116 663	90 173	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	159 553	159 553	5
Materiaalsed põhivarad	128 331	124 910	6
Kokku põhivarad	287 884	284 463	
Kokku varad	404 547	374 636	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 683	14 269	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	14 683	14 269	
Kokku kohustised	14 683	14 269	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	353 337	312 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 508	41 035	
Kokku omakapital	389 864	360 367	
Kokku kohustised ja omakapital	404 547	374 636	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	95 399	111 035	8
Muud äritulud	0	200	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 780	-45 706	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 432	-2 732	10
Tööjõukulud	-16 425	-10 316	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 267	-11 450	
Ärikasum (kahjum)	29 495	41 031	
Intressitulud	13	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 508	41 035	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 508	41 035	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	29 495	41 031	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 267	11 450	6
Muud korrigeerimised	-12	0	
Kokku korrigeerimised	14 255	11 450	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 044	-21 666	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	414	4 381	4,7
Laekunud intressid	13	4	
Kokku rahavood äritegevusest	47 221	35 200	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-17 687	-7 487	
Antud laenud	-59 000	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-76 687	-7 487	
Kokku rahavood	-29 466	27 713	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 951	18 238	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-29 466	27 713	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 485	45 951	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	6 380	639	312 313	319 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)			41 035	41 035
31.12.2016	6 380	639	353 348	360 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)			29 508	29 508
Muutused muudest väljamaksetest omanikele			-11	-11
31.12.2017	6 380	639	382 845	389 864

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aarete KinnisvaraOÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardile (EFS) RpS §3 punkt 7.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2017 aastaaruanne elektrooniliselt.

Aarete kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Väärtuste ja kohustuste hindamiseks on kasutatud parimaid hetkel teada olevaid indikaatoreid, muude asjaolude ilmnemistel võivad ka tulemused olla teistsugused.

Raha

Raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja raha pangakontol.

Nõuded ja ettemaksud

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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, 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 kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mille soetamismaksumus ületab 1600 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 tööjõudlust 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.

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. Põhivarade allahindlusi kajastatakse kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1600 eur

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	25 aastat
muu inventar	4 aastat
masinad ja seadmed	7 aastat

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 õiglasest väärtuses, 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. Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. 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. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Seotud osapooled

Aarete Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikku;
- b) juhtkonna ning juhatuse liiget;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi.

Aruandeperioodil seotud osapooltega tehinguid ei toimunud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
pangakonto	8 843	37 322
kassa	7 642	8 629
Kokku raha	16 485	45 951

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 768	5 768
Ostjatelt laekumata arved	5 768	5 768
Muud nõuded	94 000	94 000
Laenunõuded	94 000	94 000
Ettemaksed	410	410
Tulevaste perioodide kulud	410	410
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 178	100 178
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 868	8 868
Ostjatelt laekumata arved	8 868	8 868
Muud nõuded	35 000	35 000
Laenunõuded	35 000	35 000
Ettemaksed	354	354
Tulevaste perioodide kulud	354	354
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 222	44 222

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	515	85
Üksikisiku tulumaks	111	99
Sotsiaalmaks	310	284
Kohustuslik kogumispension	19	17
Töötuskindlustusmaksed	11	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	966	496

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	159 553
31.12.2016	159 553
31.12.2017	159 553

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2015						
Soetusmaksumus	103 734	42 223		42 223	7 375	153 332
Akumuleeritud kulum	-22 511	-752		-752	-1 196	-24 459
Jääkmaksumus	81 223	41 471		41 471	6 179	128 873
Ostud ja parendused	7 487					7 487
Amortisatsioonikulu	-4 991	-6 300		-6 300	-159	-11 450
31.12.2016						
Soetusmaksumus	111 221	42 223		42 223	7 375	160 819
Akumuleeritud kulum	-27 502	-7 052		-7 052	-1 355	-35 909
Jääkmaksumus	83 719	35 171		35 171	6 020	124 910
Ostud ja parendused	14 956		2 732	2 732		17 688
Amortisatsioonikulu	-5 693	-6 299	-683	-6 982	-1 592	-14 267
31.12.2017						
Soetusmaksumus	126 177	42 223	2 732	44 955	7 375	178 507
Akumuleeritud kulum	-33 195	-13 351	-683	-14 034	-2 947	-50 176
Jääkmaksumus	92 982	28 872	2 049	30 921	4 428	128 331

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 017	1 017
Võlad töövõtjatele	4 029	4 029
Maksuvõlad	966	966
Muud võlad	8 671	8 671
Muud viitvõlad	8 671	8 671
Kokku võlad ja ettemaksed	14 683	14 683
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 506	1 506
Võlad töövõtjatele	2 697	2 697
Maksuvõlad	496	496
Muud võlad	9 570	9 570
Muud viitvõlad	9 570	9 570
Kokku võlad ja ettemaksed	14 269	14 269

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	95 399	111 035
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	95 399	111 035
Kokku müügitulu	95 399	111 035
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvarabüroo tegevus	95 399	111 035
Kokku müügitulu	95 399	111 035

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	3 358	2 315
Energia	2 045	2 071
Elektrienergia	699	823
Kütus	1 346	1 248
Veevarustusteenused	0	163
Logistikakulud	4 020	0
Üür ja rent	720	250
hindamisteenus	1 118	23 721
kinnisvarateenused	7 764	3 525
muud ostetud teenused	9 534	8 512
reklaam	1 608	2 516
kindlustus	1 238	1 754
internet, telefon	277	484
Muud	98	395
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	31 780	45 706

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Maarent	1 219	802
Mitmesugused bürookulud	322	291
Koolituskulud	1 840	1 597
vastuvõtukulu	51	42
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 432	2 732

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	12 297	7 798
Sotsiaalmaksud	4 128	2 518
Kokku tööjõukulud	16 425	10 316
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 670	7 798

Aarete Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikku;
- b) juhtkonna ning juhatuse liiget;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi.

Aruandeperioodil seotud osapooltega tehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2018

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	07.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	353 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 508
Kokku	382 845

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	353 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 508
Kokku	382 845

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	95399	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristi Merilo	48111254711	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
Mihkel Merilo	38302204713	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
Silvi Merilo	45904114715	Eesti	4466 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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