

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** OÜ Aaba Kinnisvara

**registrikood:** 11076650

**tänava/talu nimi,** Kaluri 2, 51004 Tartu  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51007

**telefon:** +372 5373 2891

**e-posti aadress:** eneken@aabakv.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

2017. OÜ Aaba Kinnisvara tegevusaruanne

Aaba Kinnisvara OÜ põhitegevus on kinnisvara ostu, müügi ja üürile andmise vahendamine.

Tegevuspiirkondadeks on Tartu linn ja maakond ning Põlva-, Võru-, Valga-, Jõgeva- ja Viljandimaa.

2017. aasta jaanuaris sõlmis Aaba Kinnisvara OÜ frantsiisilepingu rahvusvahelise kinnisvaravahendusorganisatsiooni RE/MAX kaubamärgi kasutamiseks, et laiendada oma tegevust, suurendada meeskonda ja pakkuda läbi rahvusvaheliste kogemuste veelgi kvaliteetsemat ja professionaalsemat kinnisvara tervikteenust.

Kõik kinnisvaramaaklerid läbivad järjepidevalt kinnisvara müügi-, turunduse-, seadusandluse- ja muid kinnisvaramaakleri teenuste osutamisega seotud täiendkoolitusi ning peavad juhinduma oma tegevuses RE/MAX rahvusvahelistest standarditest, EKMK (Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda) heade tavade koodeksist ja Euroopa kinnisvaramaakleri teenuse standardist.

2017.aasta augustis avas ettevõtte uue esindusliku kontori Tartu kesklinnas, Kaluri tn 2 asuvas ärihoones.

2017.aasta lõpu seisuga oli ettevõttes 2 koosseisulist ja 13 käsunduslepinguga töötajat.

2018. aastal jätkab ettevõtte oma tegevust kinnisvara müügi- ja üüritehingute vahendamisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 41 958        | 9 564         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 25 213        | 23 600        |
| Varud                                        | 9 200         | 9 200         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>76 371</b> | <b>42 364</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Materiaalsed põhivarad                       | 3 106         | 1 829         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 106</b>  | <b>1 829</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>79 477</b> | <b>44 193</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 316         | 2 675         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7 316</b>  | <b>2 675</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>7 316</b>  | <b>2 675</b>  |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 876         | 2 876         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 38 642        | 34 724        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 30 643        | 3 918         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>72 161</b> | <b>41 518</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>79 477</b> | <b>44 193</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 146 186       | 47 187       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -44 577       | -23 276      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -65 521       | -11 021      |
| Tööjõukulud                                 | -4 459        | -7 699       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -986          | -750         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>30 643</b> | <b>4 441</b> |
| Intressikulud                               | 0             | -523         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>30 643</b> | <b>3 918</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>30 643</b> | <b>3 918</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Aaba Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsarvestuse standardiga. Eesti Finantsarvestuse standardi 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandusaasta aruandes kasutatakse kasumiaruande skeem 1. Ettevõtte on koostanud 2017. aasta kohta väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas.

### 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). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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.

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 5 213         | 5 213          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 213         | 5 213          |
| Muud nõuded                       | 20 000        | 20 000         |
| Laenunõuded                       | 20 000        | 20 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>25 213</b> | <b>25 213</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 600         | 3 600          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 600         | 3 600          |
| Muud nõuded                       | 20 000        | 20 000         |
| Laenunõuded                       | 20 000        | 20 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>23 600</b> | <b>23 600</b>  |

### Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

|                     |                         |                            |                    | Kokku  |
|---------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|--------|
|                     |                         |                            | Masinad ja seadmed |        |
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid |                    |        |
|                     |                         |                            |                    |        |
|                     |                         |                            |                    |        |
| 31.12.2016          |                         |                            |                    |        |
| Soetusmaksumus      | 3 750                   |                            | 3 750              | 3 750  |
| Akumuleeritud kulum | -1 921                  |                            | -1 921             | -1 921 |
| Jääkmaksumus        | 1 829                   |                            | 1 829              | 1 829  |
|                     |                         |                            |                    |        |
| Ostud ja parendused |                         | 2 263                      | 2 263              | 2 263  |
| Amortisatsioonikulu | -750                    | -236                       | -986               | -986   |
|                     |                         |                            |                    |        |
| 31.12.2017          |                         |                            |                    |        |
| Soetusmaksumus      | 3 750                   | 2 263                      | 6 013              | 6 013  |
| Akumuleeritud kulum | -2 671                  | -236                       | -2 907             | -2 907 |
| Jääkmaksumus        | 1 079                   | 2 027                      | 3 106              | 3 106  |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 5 742        | 5 742          |
| Maksuvõlad                       | 1 574        | 1 574          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 316</b> | <b>7 316</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 041        | 2 041          |
| Maksuvõlad                       | 634          | 634            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 675</b> | <b>2 675</b>   |



## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |
| Eesti                                       | 146 186        | 47 187        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>146 186</b> | <b>47 187</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>146 186</b> | <b>47 187</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |
| Kinnisvara vahendus                         | 146 186        | 47 187        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>146 186</b> | <b>47 187</b> |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 1 945        | 4 501        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 514        | 3 198        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>4 459</b> | <b>7 699</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          |

| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                      | 2017  | 2016  |
| Arvestatud tasu                                                                      | 4 459 | 7 699 |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.07.2018

**OÜ Aaba Kinnisvara (registrikood: 11076650) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ENEKEN TIKK        | Juhatuse liige     | 21.07.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 38 642        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 30 643        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>69 285</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>69 285</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 146186          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Eneken Tikk    | 47606302711                               | Eesti             | 2876 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5257647     |
| E-posti aadress | eneken@aabakv.ee |