

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing AARETE KV

registrikood: 11024541

tänavatalu 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	10
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	14
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.

2018. aastal oli ettevõtte majandustegevuse kasum 36 022 eur.

2018. aastal arvutati juhatuse liikmele juhatuseliikmetasu summas 6 057 eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud:

		2018	2017
1	Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	8,46	7,60
2	Vara puhasrentaablus - ROA(%)	8,06	7,30
3	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,27	7,95
4	Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-7,05	-14,1

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 553	16 485	2
Nõuded ja ettemaksed	131 950	100 178	3
Kokku käibevarad	152 503	116 663	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	159 553	159 553	5
Materiaalsed põhivarad	134 813	128 331	6
Kokku põhivarad	294 366	287 884	
Kokku varad	446 869	404 547	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 983	14 683	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	20 983	14 683	
Kokku kohustised	20 983	14 683	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	382 845	353 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 022	29 508	
Kokku omakapital	425 886	389 864	
Kokku kohustised ja omakapital	446 869	404 547	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	88 667	95 399	8
Muud äritulud	1 320	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 425	-31 780	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 519	-3 432	10
Tööjõukulud	-17 573	-16 425	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 523	-14 267	
Ärikasum (kahjum)	35 947	29 495	
Intressitulud	75	13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 022	29 508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 022	29 508	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	35 947	29 495	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 523	14 267	6
Muud korrigeerimised	1	-12	
Kokku korrigeerimised	9 524	14 255	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 772	3 044	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 299	414	4,7
Laekunud intressid	75	13	
Kokku rahavood äritegevusest	20 073	47 221	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-16 005	-17 687	6
Antud laenud	-38 000	-59 000	
Antud laenude tagasimaksed	38 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 005	-76 687	
Kokku rahavood	4 068	-29 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 485	45 951	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 068	-29 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 553	16 485	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			36 022	36 022
31.12.2018	6 380	639	418 867	425 886

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aarete KinnisvaraOÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardile(EFS) RpS §3 punkt7.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2018 aastaaruanne elektrooniliselt.

Aarete kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 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 jääki 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 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 akumuleeritud 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
inventar	5 aastat
masinad ja seadmed	6,7 aastat
arvuti	4 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 väärtusest, 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. 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. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tuluseid, 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)

	31.12.2018	31.12.2017
pangakonto	15 125	8 843
kassa	5 428	7 642
Kokku raha	20 553	16 485

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 950	4 950
Ostjatelt laekumata arved	4 950	4 950
Muud nõuded	127 000	127 000
Laenuõuded	127 000	127 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 950	131 950
	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
Laenuõuded	94 000	94 000
Ettemaksed	410	410
Tulevaste perioodide kulud	410	410
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 178	100 178

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 664	515
Üksikisiku tulumaks	10	111
Sotsiaalmaks	330	310
Kohustuslik kogumispension	20	19
Töötuskindlustusmaksed	12	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 036	966

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	159 553
31.12.2017	159 553
31.12.2018	159 553

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Ostud ja parendused	16 005					16 005
Amortisatsioonikulu	-6 315	-1 680	-109	-1 789	-1 419	-9 523
31.12.2018						
Soetusmaksumus	142 182	42 223	2 732	44 955	7 375	194 512
Akumuleeritud kulum	-39 510	-15 031	-792	-15 823	-4 366	-59 699
Jääkmaksumus	102 672	27 192	1 940	29 132	3 009	134 813

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 954	1 954
Võlad töövõtjatele	5 442	5 442
Maksuvõlad	3 036	3 036
Muud võlad	10 551	10 551
Muud viitvõlad	10 551	10 551
Kokku võlad ja ettemaksed	20 983	20 983
	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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	88 667	95 399
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	88 667	95 399
Kokku müügitulu	88 667	95 399
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvarabüroo tegevus	88 667	95 399
Kokku müügitulu	88 667	95 399

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

	2018	2017
Tooraine ja materjal	1 461	3 358
Energia	2 129	2 045
Elektrienergia	795	699
Kütus	1 334	1 346
Veevarustusteenused	196	0
Logistikakulud	4 020	4 020
Üür ja rent	0	720
hindamisteenus	0	1 118
kinnisvarateenused	6 713	7 764
muud ostetud teenused	8 164	9 534
reklaam	1 288	1 608
kindlustus	1 234	1 238
internet, telefon	220	277
Muud	0	98
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	25 425	31 780

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Maarent	801	1 219
Üür ja rent	300	0
Mitmesugused bürookulud	11	322
Koolituskulud	7	1 840
vastuvõtukulu	400	51
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 519	3 432

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	13 205	12 297
Sotsiaalmaksud	4 368	4 128
Kokku tööjõukulud	17 573	16 425
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 057	5 670

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: 25.06.2019

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	25.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	382 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 022
Kokku	418 867

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	382 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 022
Kokku	418 867

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	88667	100.00%	Jah

Osanikud

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