

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: A&A; Kinnisvara Saaremaa OÜ

registrikood: 11121770

tänava/talu nimi, Tallinna tn 16

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

e-posti aadress: iris@aakv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ asutati 2005. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja haldamine, juriidilised, kinnisvara- ja majandusalased konsultatsioonid ning kinnisvara arenduskontseptsioonide väljatöötamine.

2021.aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust.

Aruandeaastal juhatuse liikmetel tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	389	519	2
Nõuded ja ettemaksed	151 174	144 832	3
Kokku käibevarad	151 563	145 351	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	370 215	652 303	
Kokku põhivarad	370 215	652 303	
Kokku varad	521 778	797 654	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	294 793	568 839	6
Võlad ja ettemaksed	7 722	1 517	7
Kokku lühiajalised kohustised	302 515	570 356	
Kokku kohustised	302 515	570 356	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Ülekurss	19 046	19 046	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	205 312	223 405	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 035	-18 093	
Kokku omakapital	219 263	227 298	
Kokku kohustised ja omakapital	521 778	797 654	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	430	0
Mitmesugused tegevuskulud	-186	-83
Ärikasum (kahjum)	244	-83
Intressitulud	6 342	6 860
Intressikulud	-14 428	-24 870
Muud finantstulud ja -kulud	-193	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 035	-18 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 035	-18 093

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Aruandeperioodil kajastatakse perioodi jooksul teenitud tulud ja nende tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused, millele vastavad tulud tekivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

A&A Kinnisvara Saaremaa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha kassas ja arvelduskontodel	389	519
Kokku raha	389	519

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Muud nõuded	151 159	151 159
Laenunõuded	126 500	126 500
Intressinõuded	24 659	24 659
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 174	151 174
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Muud nõuded	144 817	144 817
Laenunõuded	126 500	126 500
Intressinõuded	18 317	18 317
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 832	144 832

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	0	15	0
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	0	15	0

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11427581	Energiamaja OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringud ja arendus	50	50
14034043	Oruvälja Elamurajoon	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	294 793	294 793			5%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	294 793	294 793					
Laenukohustised kokku	294 793	294 793					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	568 839	568 839			5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	568 839	568 839					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	0	0					
Laenukohustised kokku	568 839	568 839					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	7 722	7 722
Intressivõlad	7 722	7 722
Kokku võlad ja ettemaksed	7 722	7 722
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	1 517	1 517
Intressivõlad	1 517	1 517
Kokku võlad ja ettemaksed	1 517	1 517

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	151 159	0	144 817	272 270
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	294 793	0	298 086

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad								
Investeeringislaen	0	0	0	0	-272 270	0	0	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Investeeringislaen	0	0	0	0	-1 347	-8 167	5%	EUR

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad								
Investeeringislaen	0	27 516	6 325	272 270	0	0	5%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Investeeringislaen	0	0	0	0	-222 876	-24 870	5%	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2021

A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ (registrikood: 11121770) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	29.03.2021
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	29.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	205 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 035
Kokku	197 277

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	430	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Saarte Investeering	10742636	Eesti	14000 EEK (Lihtomand)
Meus Invest OÜ	11322698	Eesti	14000 EEK (Lihtomand)
A&A Investeeringute OÜ	12170534	Eesti	14000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524755
Faks	+372 4524758
E-posti aadress	iris@aakv.ee