

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing AARETE KV

registrikood: 11024541

tänava/talu nimi, Posti tn 21

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu 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.

2020. aastal oli ettevõtte majandustegevuse kasum 12 089 eur.

2020. aastal arutati juhatuse liikmele töötasu summas 6 151 eurot.

COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse puhang ja alates 12. märtsist 2020.a. kehtestatud eriolukord ja sügisene teine laine ei ole korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ja selle mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes.

Aarete KV OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

Olulisemad finantssuhtarvud:

		2020	2019
1	Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	2,7	1,82
2	Vara puhasrentaablus - ROA(%)	2,6	1,72
3	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	10,96	6,67
4	Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-8,3	-19,31

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 198	32 363	2
Nõuded ja ettemaksed	165 856	147 163	3,4
Kokku käibevarad	197 054	179 526	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	159 553	159 553	5
Materiaalsed põhivarad	107 281	121 664	6
Kokku põhivarad	266 834	281 217	
Kokku varad	463 888	460 743	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 987	26 931	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	17 987	26 931	
Kokku kohustised	17 987	26 931	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	426 793	418 867	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 089	7 926	
Kokku omakapital	445 901	433 812	
Kokku kohustised ja omakapital	463 888	460 743	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	65 650	71 550	8
Muud äritulud	5 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 963	-24 046	9
Mitmesugused tegevuskulud	-5 280	-5 980	10
Tööjõukulud	-17 942	-18 901	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 383	-14 754	
Ärikasum (kahjum)	12 082	7 869	
Intressitulud	0	57	
Muud finantstulud ja -kulud	7	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 089	7 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 089	7 926	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 082	7 869	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 383	14 754	6
Kokku korrigeerimised	14 383	14 754	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 693	-7 213	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 944	5 948	4,7
Laekunud intressid	7	57	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 165	21 415	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 605	
Antud laenud	0	-10 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	2 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-9 605	
Kokku rahavood	-1 165	11 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 363	20 553	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 165	11 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 198	32 363	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	6 380	639	418 867	425 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 926	7 926
31.12.2019	6 380	639	426 793	433 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 089	12 089
31.12.2020	6 380	639	438 882	445 901

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aarete Kinnisvara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardile (EFS) RpS §3 punkt 7.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2020 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 jääki pangakontol.

Aarete Kinnisvara OÜ rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, (investeeringu- ja finantseerimistehingute mõju) ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara 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. Materiaalsed põhivarad 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 varaobjektid 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 kasulikele 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
masinad ja seadmed	7 aastat
arvutid	4 aastat
inventar	5 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 õiglasel 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. Muu äritulu all on kajastatud EAS toetus summas 5000 eur seoses Covid-19 pandeemiaga.

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. Kulusid 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)

	31.12.2020	31.12.2019
pangakonto	28 265	26 980
kassa	2 933	5 383
Kokku raha	31 198	32 363

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	719	719
Ostjatelt laekumata arved	719	719
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30
Muud nõuded	165 000	165 000
Laenunõuded	165 000	165 000
Ettemaksed	107	107
Tulevaste perioodide kulud	107	107
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 856	165 856
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 880	11 880
Ostjatelt laekumata arved	11 880	11 880
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30
Muud nõuded	135 000	135 000
Laenunõuded	135 000	135 000
Ettemaksed	253	253
Tulevaste perioodide kulud	253	253
Kokku nõuded ja ettemaksed	147 163	147 163

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				5
Käibemaks		711		32
Üksikisiku tulumaks		25		10
Sotsiaalmaks		386		356
Kohustuslik kogumispension		23		22
Töötuskindlustusmaksed		28		13
Ettemaksukonto jääk	30		30	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30	1 173	30	438

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	159 553
31.12.2019	159 553
31.12.2020	159 553

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Ostud ja parendused	1 515				90	1 605
Amortisatsioonikulu	-6 734	-6 299	-683	-6 982	-1 038	-14 754
31.12.2019						
Soetusmaksumus	143 697	42 223	2 732	44 955	7 465	196 117
Akumuleeritud kulum	-46 244	-21 330	-1 475	-22 805	-5 404	-74 453
Jääkmaksumus	97 453	20 893	1 257	22 150	2 061	121 664
Amortisatsioonikulu	-7 276	-6 299	-683	-6 982	-125	-14 383
31.12.2020						
Soetusmaksumus	143 697	42 223	2 732	44 955	7 465	196 117
Akumuleeritud kulum	-53 520	-27 629	-2 158	-29 787	-5 529	-88 836
Jääkmaksumus	90 177	14 594	574	15 168	1 936	107 281

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	942	942
Võlad töövõtjatele	8 709	8 709
Maksuvõlad	1 173	1 173
Saadud ettemaksed	7 163	7 163
Tulevaste perioodide tulud	7 163	7 163
Kokku võlad ja ettemaksed	17 987	17 987
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 195	1 195
Võlad töövõtjatele	7 110	7 110
Maksuvõlad	438	438
Muud võlad	13 088	13 088
Muud viitvõlad	13 088	13 088
Saadud ettemaksed	5 100	5 100
Tulevaste perioodide tulud	5 100	5 100
Kokku võlad ja ettemaksed	26 931	26 931

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	65 650	71 550
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 650	71 550
Kokku müügitulu	65 650	71 550
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvarabüroo tegevus	65 650	71 550
Kokku müügitulu	65 650	71 550

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

	2020	2019
Tooraine ja materjal	2 603	3 163
Energia	1 950	2 135
Elektrienergia	566	736
Kütus	1 384	1 399
Veevarustusteenused	301	274
Logistikakulud	0	303
kinnisvarateenused	6 265	8 346
muud ostetud teenused	7 873	8 453
reklaam	307	1 050
kindlustus	1 426	103
internet, telefon	217	219
Muud	21	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 963	24 046

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Maarent	792	822
Üür ja rent	0	150
Mitmesugused bürookulud	452	47
Koolituskulud	0	815
vastuvõtukulu	16	126
isikliku sõiduauto kasutamine	4 020	4 020
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 280	5 980

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	13 410	14 126
Sotsiaalmaksud	4 532	4 775
Kokku tööjõukulud	17 942	18 901
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	6 151	6 480

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: 02.06.2021

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	28.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	426 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 089
Kokku	438 882

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	426 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 089
Kokku	438 882

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	65650	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