

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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.

2021. aastal oli ettevõtte majandustegevuse kasum 24 230 eur.

2021. aastal arutati juhatuse liikmele töötasu summas 6 600 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:

		2021	2020
1	Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	5,15	2,7
2	Vara puhasrentaablus - ROA(%)	4,94	2,6
3	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,76	10,96
4	Müügitulu juurdekasvutempo (%)	9,03	-8,3

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 917	31 198	2
Nõuded ja ettemaksed	219 622	165 856	3,4
Kokku käibevarad	237 539	197 054	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	159 553	159 553	5
Materiaalsed põhivarad	93 236	107 281	6
Kokku põhivarad	252 789	266 834	
Kokku varad	490 328	463 888	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 197	17 987	7,4
Kokku lühiajalised kohustised	20 197	17 987	
Kokku kohustised	20 197	17 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	438 882	426 793	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 230	12 089	
Kokku omakapital	470 131	445 901	
Kokku kohustised ja omakapital	490 328	463 888	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	71 577	65 650	8
Muud äritulud	0	5 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 035	-20 963	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 199	-5 280	10
Tööjõukulud	-11 072	-17 942	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 045	-14 383	6
Ärikasum (kahjum)	24 226	12 082	
Muud finantstulud ja -kulud	4	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 230	12 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 230	12 089	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	24 226	12 082	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 045	14 383	6
Kokku korrigeerimised	14 045	14 383	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	734	-18 693	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 210	-8 944	7,4
Laekunud intressid	4	7	
Kokku rahavood äritegevusest	41 219	-1 165	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-54 500	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 500	0	
Kokku rahavood	-13 281	-1 165	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 198	32 363	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 281	-1 165	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 917	31 198	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			24 230	24 230
31.12.2021	6 380	639	463 112	470 131

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aarete Kinnisvara OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardile (EFS) RpS §3 punkt 7.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2021 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 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. 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 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. 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)

	31.12.2021	31.12.2020
pangakonto	14 935	28 265
kassa	2 982	2 933
Kokku raha	17 917	31 198

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35	35
Laenunõuded	219 500	219 500
Ettemaksed	87	87
Tulevaste perioodide kulud	87	87
Kokku nõuded ja ettemaksed	219 622	219 622
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	719	719
Ostjatelt laekumata arved	719	719
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30
Laenunõuded	165 000	165 000
Ettemaksed	107	107
Tulevaste perioodide kulud	107	107
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 856	165 856

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 212		711
Üksikisiku tulumaks		12		25
Sotsiaalmaks		193		386
Kohustuslik kogumispension		12		23
Töötuskindlustusmaksed		14		28
Ettemaksukonto jääk	35		30	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35	1 443	30	1 173

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	159 553
31.12.2020	159 553
31.12.2021	159 553

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Amortisatsioonikulu	-6 238	-6 299	-574	-6 873	-934	-14 045
31.12.2021						
Soetusmaksumus	143 697	42 223	2 732	44 955	7 465	196 117
Akumuleeritud kulum	-59 758	-33 928	-2 732	-36 660	-6 463	-102 881
Jääkmaksumus	83 939	8 295	0	8 295	1 002	93 236

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 120	1 120
Võlad töövõtjatele	7 382	7 382
Maksuvõlad	1 443	1 443
Muud võlad	1 039	1 039
Muud viitvõlad	1 039	1 039
Saadud ettemaksed	9 213	9 213
Tulevaste perioodide tulud	9 213	9 213
Kokku võlad ja ettemaksed	20 197	20 197
	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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 577	65 650
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 577	65 650
Kokku müügitulu	71 577	65 650
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvarabüroo tegevus	71 577	65 650
Kokku müügitulu	71 577	65 650

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

	2021	2020
Tooraine ja materjal	1 571	2 603
Energia	2 684	1 950
Elektrienergia	917	566
Kütus	1 767	1 384
Veevarustusteenused	324	301
kinnisvarateenused	5 292	6 265
muud ostetud teenused	8 443	7 873
reklaam	95	307
kindlustus	1 412	1 426
internet, telefon	214	217
Muud	0	21
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 035	20 963

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Maarent	792	792
Mitmesugused bürookulud	26	452
Koolituskulud	1 026	0
vastuvõtukulu	20	16
isikliku sõiduauto kasutamine	335	4 020
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 199	5 280

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	8 275	13 410
Sotsiaalmaksud	2 797	4 532
Kokku tööjõukulud	11 072	17 942
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2021	2020
Arvestatud tasu	6 600	6 151

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: 06.06.2022

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	06.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	438 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 230
Kokku	463 112

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	438 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 230
Kokku	463 112

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	71577	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