

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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.

2022. aastal oli ettevõtte majandustegevuse kasum 43 976 eur.

2022. aastal arutati juhatuse liikmele töötasu summas 8 632 eurot.

Alanud energiakriis, sõda Ukrainas ja Covid 19 pandeemia on avaldanud mõju 2022. aasta majandustegevusele ja on ette näha ka olulist mõju 2023. aastaks.

Osaühing kuulub 90% Silvi Merilo'le , 5% Kristi Merilo'le ja 5% Mihkel Merilo'le.

Aarete KV OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

Olulisemad finantssuhtarvud:

		2022	2021
1	Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	8,55	5,15
2	Vara puhasrentaablus - ROA(%)	8,24	4,94
3	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	14,82	11,76
4	Müügitulu juurdekasvutempo (%)	45,36	9,03

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 438	17 917	2
Nõuded ja ettemaksed	232 950	219 622	3,7
Kokku käibevarad	290 388	237 539	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	163 553	159 553	5
Materiaalsed põhivarad	79 765	93 236	6
Kokku põhivarad	243 318	252 789	
Kokku varad	533 706	490 328	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 599	20 197	7
Kokku lühiajalised kohustised	19 599	20 197	
Kokku kohustised	19 599	20 197	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	463 112	438 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 976	24 230	
Kokku omakapital	514 107	470 131	
Kokku kohustised ja omakapital	533 706	490 328	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	104 041	71 577	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 030	-17 035	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 554	-5 199	10
Tööjõukulud	-11 549	-11 072	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 471	-14 045	
Muud ärikulud	-10 000	0	
Ärikasum (kahjum)	36 437	24 226	
Intressitulud	7 539	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 976	24 230	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 976	24 230	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	36 437	24 226	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13 471	14 045	6
Kokku korrigeerimised	13 471	14 045	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-328	734	3,7
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-598	2 210	7
Laekunud intressid	7 539	4	
Kokku rahavood äritegevusest	56 521	41 219	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 000	0	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	10 000	0	5
Antud laenud	-67 500	-54 500	3
Antud laenude tagasimaksed	54 500	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 000	-54 500	
Kokku rahavood	39 521	-13 281	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 917	31 198	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	39 521	-13 281	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 438	17 917	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			43 976	43 976
31.12.2022	6 380	639	507 088	514 107

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aarete Kinnisvara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardile (EFS) RpS §3 punkt 7.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2022 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 ilmnemisel võivad ka tulemused olla teistsugused.

Aarete Kinnisvara OÜ on väikeettevõtte, kuid majandusaasta aruanne on esitatud keskmise suuruse ettevõtte aruande põhimõtete kohaselt. Aruanne on asjakohane ja tõepäraselt esitatud.

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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 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 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
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 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. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
pangakonto	57 438	14 935
kassa	0	2 982
Kokku raha	57 438	17 917

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	370	370
Ostjatelt laekumata arved	370	370
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80	80
Laenunõuded	232 500	232 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	232 950	232 950
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		386		1 212
Üksikisiku tulumaks		26		12
Sotsiaalmaks		216		193
Kohustuslik kogumispension		13		12
Töötuskindlustusmaksed		16		14
Ettemaksukonto jääk	80		35	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	80	657	35	1 443

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	159 553
31.12.2021	159 553
Ostud ja parendused	14 000
Müügid	-10 000
31.12.2022	163 553

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Amortisatsioonikulu	-6 238	-6 299		-6 299	-934	-13 471
31.12.2022						
Soetusmaksumus	143 697	42 223	2 732	44 955	7 465	196 117
Akumuleeritud kulum	-65 996	-40 227	-2 732	-42 959	-7 397	-116 352
Jääkmaksumus	77 701	1 996	0	1 996	68	79 765

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	640	640
Võlad töövõtjatele	8 506	8 506
Maksuvõlad	657	657
Muud võlad	8 296	8 296
Muud viitvõlad	8 296	8 296
Saadud ettemaksed	1 500	1 500
Tulevaste perioodide tulud	1 500	1 500
Kokku võlad ja ettemaksed	19 599	19 599
	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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	104 041	71 577
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	104 041	71 577
Kokku müügitulu	104 041	71 577
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvarabüroo tegevus	104 041	71 577
Kokku müügitulu	104 041	71 577

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

	2022	2021
Tooraine ja materjal	1 541	1 571
Energia	3 172	2 684
Elektrienergia	1 351	917
Kütus	1 821	1 767
Veevarustusteenused	306	324
Logistikakulud	8 645	0
kinnisvarateenused	8 879	5 292
muud ostetud teenused	4 070	5 401
reklaam	558	95
kindlustus	1 548	1 412
internet, telefon	246	214
pangateenus	65	42
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	29 030	17 035

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Maarent	396	792
Mitmesugused bürookulud	3 158	3 026
Koolituskulud	0	1 026
vastuvõtukulu	0	20
isikliku sõiduauto kasutamine	0	335
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 554	5 199

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8 632	8 275
Sotsiaalmaksud	2 917	2 797
Kokku tööjõukulud	11 549	11 072
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	8 632	6 600

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: 31.05.2023

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	463 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 976
Kokku	507 088

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	463 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 976
Kokku	507 088

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	104041	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