

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 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.

2023. aastal oli ettevõtte majandustegevuse kasum 31 159 eur.

2023. aastal arutati juhatuse liikmele ainult töötasu summas 9 483 eurot.

Alanud energiakriis, üldine majanduslangus, sõda Ukrainas ja Covid 19 pandeemia on avaldanud mõju 2023. aasta majandustegevusele ja on ette näha ka olulist mõju 2024. 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:

		2023	2022
1	Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	6,45	8,55
2	Vara puhasrentaablus - ROA(%)	6,05	8,24
3	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,14	14,82
4	Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-5,67	45,36

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 011	57 438	
Nõuded ja ettemaksed	246 274	232 950	2,3
Kokku käibevarad	294 285	290 388	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	143 498	163 553	4
Materiaalsed põhivarad	77 175	79 765	5
Kokku põhivarad	220 673	243 318	
Kokku varad	514 958	533 706	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	32 192	19 599	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	32 192	19 599	
Kokku kohustised	32 192	19 599	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	444 588	463 112	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 159	43 976	
Kokku omakapital	482 766	514 107	
Kokku kohustised ja omakapital	514 958	533 706	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	98 139	104 041	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 147	-29 030	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 850	-3 554	9
Tööjõukulud	-12 688	-11 549	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 495	-13 471	5
Muud ärikulud	-807	-10 000	
Ärikasum (kahjum)	31 152	36 437	
Intressitulud	7	7 539	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 159	43 976	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 159	43 976	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	31 152	36 437	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 495	13 471	5
Kokku korrigeerimised	7 495	13 471	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 824	-328	2,3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 593	-598	3,6
Laekunud intressid	7	7 539	
Kokku rahavood äritegevusest	46 423	56 521	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 905	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 445	-14 000	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	22 500	10 000	4
Antud laenud	-16 000	-67 500	2
Antud laenude tagasimaksed	7 500	54 500	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 650	-17 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-50 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 500	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 500	0	
Kokku rahavood	-9 427	39 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 438	17 917	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 427	39 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 011	57 438	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			31 159	31 159
Väljakuulutatud dividendid			-62 500	-62 500
31.12.2023	6 380	639	475 747	482 766

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aarete Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardile (EFS) RpS §3 punkt 7.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2023 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. Materiaalsed põhivarad kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 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.

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 ostu-müügitehinguid ei toimunud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 786	1 786
Ostjatelt laekumata arved	1 786	1 786
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	957	957
Laenunõuded	241 000	241 000
Ettemaksed	2 531	2 531
Tulevaste perioodide kulud	2 031	2 031
Muud makstud ettemaksed	500	500
Kokku nõuded ja ettemaksed	246 274	246 274
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 426		386
Üksikisiku tulumaks		1		26
Sotsiaalmaks		239		216
Kohustuslik kogumispension		15		13
Töötuskindlustusmaksed		6		16
Ettemaksukonto jääk	957		80	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	957	2 687	80	657

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	159 553
Ostud ja parendused	14 000
Müügid	-10 000
31.12.2022	163 553
Ostud ja parendused	2 445
Müügid	-22 500
31.12.2023	143 498

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Ostud ja parendused	4 905					4 905
Amortisatsioonikulu	-6 366	-1 061		-1 061	-68	-7 495
31.12.2023						
Soetusmaksumus	148 602	42 223	2 732	44 955	7 465	201 022
Akumuleeritud kulum	-72 362	-41 288	-2 732	-44 020	-7 465	-123 847
Jääkmaksumus	76 240	935	0	935	0	77 175

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	600	600
Võlad töövõtjatele	9 554	9 554
Maksuvõlad	2 687	2 687
Muud võlad	9 351	9 351
Muud viitvõlad	9 351	9 351
Saadud ettemaksed	10 000	10 000
Muud saadud ettemaksed	10 000	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	32 192	32 192
	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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	98 139	104 041
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	98 139	104 041
Kokku müügitulu	98 139	104 041
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvarabüroo tegevus	98 139	104 041
Kokku müügitulu	98 139	104 041

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	18 286	1 541
Energia	7 107	3 172
Elektrienergia	5 581	1 351
Kütus	1 526	1 821
Veevarustusteenused	224	306
Logistikakulud	240	8 645
kinnisvarateenused	5 796	8 879
muud ostetud teenused	8 609	4 070
reklaam	203	558
kindlustus	1 636	1 548
internet, telefon	0	246
pangateenus	46	65
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	42 147	29 030

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Maarent	0	396
Mitmesugused bürookulud	3 399	3 158
Koolituskulud	184	0
vastuvõtukulu	267	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 850	3 554

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 483	8 632
Sotsiaalmaksud	3 205	2 917
Kokku tööjõukulud	12 688	11 549
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

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

	2023	2022
Arvestatud tasu	9 483	8 632

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: 24.05.2024

Osaühing AARETE KV (registrikood: 11024541) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	02.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	444 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 159
Kokku	475 747

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	444 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 159
Kokku	475 747

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	98139	100.00%	Jah