

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Alros

registrikood: 10094870

tänavanimi: Viru tn 21

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10148

telefon: +372 56563366

e-posti aadress: madis.laas@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

1995. aastal asutatud ALROS OÜ põhitegevuseks on oma ja renditud kinnisvara haldamine ja välja üürimine.

2022. aastal jätkati tavapärasest tegevust, rendipinnad said pandeemiajärgselt järk-järgult täidetud, mistõttu paranes oluliselt (64%) ka ettevõtte käive.

Majandusaasta jooksul teostati ulatuslikud remonditööd 2021. aastal omandatud Vana-Viru 4 büroohoones ja investeeriti jätkuvalt omandamisjärgus (VÕL 2021. detsember) olevasse eluruumi aadressil Madalma 1-28. Arendaja sõnul on korteri valmimine lükkunud 2023. aasta II või III kvartalis. Eluruumi soetasime põhikirjaliste kohustuste täitmiseks investeeringuna ja/või lühiajaliseks välja rentimiseks.

Bilansis kajastuvad laenukohustised on laenud omanikelt.

Põhitegevus on osaühingul tugevalt kasumlik, 19 531 EUR suurune kahjum on tingitud aktsiaportfelli langusest 2022.a finantsturgude üldise närvilisuse ja languse tulemusena.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	116 459	57 203
Finantsinvesteeringud	165 982	240 603
Nõuded ja ettemaksed	48 216	27 686
Varud	0	8 613
Kokku käibevarad	330 657	334 105
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 918 958	1 736 306
Kokku põhivarad	1 918 958	1 736 306
Kokku varad	2 249 615	2 070 411
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	26 280	8 301
Kokku lühiajalised kohustised	26 280	8 301
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 122 719	1 942 719
Võlad ja ettemaksed	27 769	27 013
Kokku pikaajalised kohustised	2 150 488	1 969 732
Kokku kohustised	2 176 768	1 978 033
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 183	106 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 531	-17 574
Kokku omakapital	72 847	92 378
Kokku kohustised ja omakapital	2 249 615	2 070 411

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	234 682	142 724
Muud äritulud	531	2 791
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-71 757	-102 295
Mitmesugused tegevuskulud	-40 228	-14 378
Tööjõukulud	-19 152	-19 782
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-67 475	-47 475
Ärikasum (kahjum)	36 601	-38 415
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-56 016	26 336
Muud finantstulud ja -kulud	-116	-5 495
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 531	-17 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 531	-17 574

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alros raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS), RpS § 3 punkt 7, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis olevat sularaha, arvelduskontode jääke, paigutusi rahaturu- ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu ja ettemaksetena kajastatakse tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 5000 eurost. Põhivara soetusmaksumusse arvatakse kulutused, mis on vajalikud vara kasutuselevõtmiseks. Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud liidetakse põhivara maksumusele.

Põhivarasid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Büroohoone	25
Stuudiokorter	25

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustised liigitatakse lühiajalisteks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse vastavalt tulude ja kulude vastavuse printsiibile. Perioodi jooksul kaupade ja teenuste realiseerimisel saadud tuludest arvatakse maha samade kaupade ja teenuste valmistamise, soetamise ja realiseerimisega seotud kulud. Väljaminekud, mida ei saa

vastavusse viia tuludega, reguleeritakse aruande koostamisel nii, et perioodi jooksul tekkinud väljaminekud kajastatakse kuludena.

Maksustamine

OÜ Alros on käibemaksukohustuslane.

Dividendide väljamaksamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ühingu tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende pereliikmeid (kelleks loetakse vähemalt abikaasa, elukaaslane ja laps), samuti sihtasutusi, mittetulundusühinguid ja äriühinguid, kelle üle eelpoolnimetatud isikutel üksi või koos pereliikmetega on valitsev või oluline mõju.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	195 000	0	195 000
Akumuleeritud kulum	-8 125	0	-8 125
Jääkmaksumus	186 875	0	186 875
Ostud ja parendused	1 500 000	96 906	1 596 906
Amortisatsioonikulu	-47 475	0	-47 475
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 686 875	96 906	1 783 781
Akumuleeritud kulum	-47 475	0	-47 475
Jääkmaksumus	1 639 400	96 906	1 736 306
Ostud ja parendused	80 591	169 536	250 127
Amortisatsioonikulu	-67 475	0	-67 475
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 719 991	266 442	1 986 433
Akumuleeritud kulum	-67 475	0	-67 475
Jääkmaksumus	1 652 516	266 442	1 918 958

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	187 100	123 782
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 030	20 097

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	14 400	14 820
Sotsiaalmaksud	4 752	4 962
Kokku tööjõukulud	19 152	19 782
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 122 719	1 942 719
Kokku laenukohustised	2 122 719	1 942 719

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	353 732	1 588 987	0	1 942 719	0
Kokku laenukohustised	353 732	1 588 987	0	1 942 719	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 942 719	180 000	0	2 122 719	0
Kokku laenukohustised	1 942 719	180 000	0	2 122 719	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	14 400	13 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2022

OÜ Alros (registrikood: 10094870) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS LAAS	juhatuse liige (juhataja)	04.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 531
Kokku	69 652
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 652
Kokku	69 652

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 531
Kokku	69 652
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 652
Kokku	69 652

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	234682	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristina Allikmets	46512262746	Eesti	2556 EUR (Ühisomand)
Erik Allikmets	36511042714	Eesti	2556 EUR (Ühisomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56563366
E-posti aadress	madis.laas@gmail.com