

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Aaloe Kinnisvara

registrikood: 10949372

tänavatalu nimi, Vabaduse plats 6
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10148

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress: urmas@hansapost.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Aaloe Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on tehingud vallas- ja kinnisvaraga ning finantseerimistehingud.

Ettevõtte registreeriti 24.märtsil 2003. aastal ja seega oli see seitsmes tegevusaasta.

Aruandeperioodil töötajaid ei olnud, töötasu ei makstud, juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte peamine tulu teeniti juhtimiskonsultatsiooni teenuse osutamisest ettevõtte omaniku kontrolli all olevatele ettevõtetele.

Peamised ettevõtet iseloomustavad suhtarvud on järgmised:

	2009	2008
müügitulud	1 201 428.-	2 620 597.-
müügitulude muutus	-54%	126%
investeeringute maht	3 700 275.-	4 797 769.-
lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	3,7	3,3
omakapitalimäär	74%	63%
puhasrentaablus	40%	20%

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Aaloe Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Aaloe Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	319 456	122 413
Finantsinvesteeringud	3 700 275	4 797 769
Nõuded ja ettemaksed	218 949	95 567
Kokku käibevara	4 238 680	5 015 749
Põhivara		
Materiaalne põhivara	6 174 921	6 499 917
Kokku põhivara	6 174 921	6 499 917
Kokku varad	10 413 601	11 515 666
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	1 146 747	1 515 015
Kokku lühiajalised kohustused	1 146 747	1 515 015
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 509 157	2 719 384
Kokku pikaajalised kohustused	1 509 157	2 719 384
Kokku kohustused	2 655 904	4 234 399
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 241 267	6 716 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 430	524 928
Kokku omakapital	7 757 697	7 281 267
Kokku kohustused ja omakapital	10 413 601	11 515 666

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	1 201 428	2 620 597
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-278 477	-72 858
Mitmesugused tegevuskulud	-101 428	-324 737
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-324 996	0
Muud ärikulud	-122 881	-1 593 876
Ärikasum (-kahjum)	373 646	629 126
Finantstulud ja -kulud	102 784	-104 198
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	476 430	524 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 430	524 928

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	373 646	629 126
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	324 996	
Kokku korrigeerimised	324 996	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-123 382	24 169
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-368 092	-620 097
Laekunud intressid	266 448	
Makstud intressid	-163 840	-104 198
Muud rahavood äritegevusest	1 097 494	-2 555 120
Kokku rahavood äritegevusest	1 407 270	-2 626 120
Rahavood investeerimistegevusest		
Muud laekumised investeerimistegevusest		2 931 605
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 931 605
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 210 227	-230 898
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 210 227	-230 898
Kokku rahavood	197 043	74 587
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	122 413	47 826
Raha ja raha ekvivalentide muutus	197 043	74 587
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	319 456	122 413

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	6 716 339	6 756 339
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		524 928	524 928
31.12.2008	40 000	7 241 267	7 281 267
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		476 430	476 430
31.12.2009	40 000	7 717 697	7 757 697

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Valutarisk ei ole olulise mõjuga, kuna ettevõtte tegevus toimub Eesti kroonides ning Eurodes, mille kurss on omavahel seotud ega muutu ajas. Muutuva kursiga valuutatehinguid on ettevõtte ebaolulisel määral. Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspoolel ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, tootmise finantseerimine toimub osaliselt tellija ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Hansapangas. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte olulisi krediidiriske.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud perioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne vara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Parendustega seotud kulud, mis tõstavad vara tootlust, on liidetud põhivara soetusmaksumusele. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- masinad ja seadmed 20%
- ehitised 10%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina. Kapitalirendi tingimuste soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed on jaotatud finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud on jaotatud rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad on amortiseeritud sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Maksustamine

Ettevõtte arvestab ja kajastab maksuvõlgnevust bilansis tekkepõhiselt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis dividendidena jaotatavat kasumit 2009. a määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb ettevõtte omaniku ja juhatusega seotud isikute kontrolli all olevaid ettevõtteid aga ka omanikku ning juhatuse liikmeid.

Tulud

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamisel, kusjuures osutatud teenustel põhineva arve väljastamise tõenäosus peab olema usaldusväärselt prognoositav. Müügituluna kajastatakse ka finantsteenuse korras klientidele osutatava nõuete ostu-müügi tehingute realiseerunud positiivset tulemit. Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Muud	Kokku
31.12.2007	2 242 649	2 242 649
Soetamine	2 555 120	2 555 120
31.12.2008	4 797 769	4 797 769
Muud	-1 097 494	-1 097 494
31.12.2009	3 700 275	3 700 275

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud ettevõtte poolt teistele juriidilistele ja füüsilistele isikutele antud lühiajalised laenud.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	30 854	28 012
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 854	28 012

Lisa 4 Materiaalne põhivara (kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	4 717 328	4 717 328
Jääkmaksumus	4 717 328	4 717 328
Muud muutused	1 782 589	1 782 589
31.12.2008		
Jääkmaksumus	6 499 917	6 499 917
Amortisatsioonikulu	-324 996	-324 996
31.12.2009		
Jääkmaksumus	6 174 921	6 174 921

Lisa 5 Laenukohustused (kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB laen	1 509 157	167 400	1 341 757	
Pikaajalised laenud kokku	1 509 157	167 400	1 341 757	
Laenukohustused kokku	1 509 157	167 400	1 341 757	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB laen	2 719 384	1 210 228	1 509 156	
Pikaajalised laenud kokku	2 719 384	1 210 228	1 509 156	
Laenukohustused kokku	2 719 384	1 210 228	1 509 156	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	6 174 921	6 174 921
31.12.2008	6 499 917	6 499 917

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte ainuosanik on Urmas Türk

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 201 428	2 620 597
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 201 428	2 620 597
Kokku müügitulu	1 201 428	2 620 597
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	717 709	615 797
Mujal liigitamata kodutarvete hulgimüük	303 719	0
kinnisvara üürileandmine ja käitus	180 000	180 000
Enda kinnisvara ost ja müük	0	1 824 800
Kokku müügitulu	1 201 428	2 620 597

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

2009 aastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat. Ettevõtte igapäevase tegevust teostas juhatuse liige, kellele tasusid ei makstud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 129 172	1 482 269

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 110 614	330 000

Ettevõttel on laenukohustus ainuosaniku ees.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÜRK	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 241 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 430
Kokku	7 717 697
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 717 697
Kokku	7 717 697

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	717709	59.74%	Jah
Mujal liigitamata kodutarvete hulgimüük	46499	303719	25.28%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	180000	14.98%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Türk	37502220297	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas@hansapost.ee