

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Osaühing Aaloe Kinnisvara

**registrikood:** 10949372

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Tornimäe tn 7-128

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**e-posti aadress:** urmas@hansapost.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 7  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad             | 8  |
| Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                    | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                         | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                          | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                   | 11 |
| Aruande allkirjad                         | 12 |

## Tegevusaruanne

Aaloe Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on juhtimisalane nõustamine ning tehingud vallas- ja kinnisvaraga sh. 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:

|                                     | 2017    | 2018    |
|-------------------------------------|---------|---------|
| müügitulud                          | 36.204  | 77.090  |
| müügitulude muutus                  | -30,0%  | 213%    |
| investeeringute maht                | 606.682 | 613.930 |
| lühiajalise võlgnevuse kattekordaja | 3,25    | 3,83    |
| omakapitalimäär                     | 69%     | 72%     |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 771            | 580            |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 613 930        | 606 682        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 24 521         | 4 335          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>639 222</b> | <b>611 597</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 277 870        | 305 549        | 4       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 20 000         | 20 000         | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>297 870</b> | <b>325 549</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>937 092</b> | <b>937 146</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 158 893        | 183 239        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 724          | 5 009          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>166 617</b> | <b>188 248</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 93 234         | 99 383         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>93 234</b>  | <b>99 383</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>259 851</b> | <b>287 631</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          | 7       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 646 959        | 663 385        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 27 726         | -16 426        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>677 241</b> | <b>649 515</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>937 092</b> | <b>937 146</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 77 090        | 36 204         | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 869       | -8 896         |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -27 679       | -38 012        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>31 542</b> | <b>-10 704</b> |         |
| Intressikulud                               | -3 816        | -5 722         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>27 726</b> | <b>-16 426</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>27 726</b> | <b>-16 426</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetavaga. Hea raamatupidamisetava 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 eurodes. 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. Valuutarisk ei ole olulise mõjuga, kuna ettevõtte tegevus toimub Eurodes. Muutuva kursiga valuutatehinguid on ettevõttel ebaolulisel määral. Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, tootmise finantseerimine toimub osaliselt tellija ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt SEB Pangas. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõttel 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 õiglasel väärtusel 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).

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne vara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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%

**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.

**Finantskohustised**

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 kulutusi. 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.

**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.

**Seotud osapooled**

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

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                  |                | Kokku          |
|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                  | Muud           |                |
| <b>31.12.2016</b>                | 608 972        | 608 972        |
| Müük müügihinnas või lunastamine | -2 290         | -2 290         |
| <b>31.12.2017</b>                | <b>606 682</b> | <b>606 682</b> |
| Müük müügihinnas või lunastamine | 7 248          | 7 248          |
| <b>31.12.2018</b>                | <b>613 930</b> | <b>613 930</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 728        | 74         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>728</b> | <b>74</b>  |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |          |            |                                    | Kokku    |
|---------------------|----------|------------|------------------------------------|----------|
|                     | Ehitised |            | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |          |
|                     |          | Ettemaksed |                                    |          |
| 31.12.2016          |          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus      | 440 240  | 139 441    | 139 441                            | 579 681  |
| Akumuleeritud kulum | -236 120 | 0          |                                    | -236 120 |
| Jääkmaksumus        | 204 120  | 139 441    | 139 441                            | 343 561  |
|                     |          |            |                                    |          |
| Amortisatsioonikulu | -38 012  | 0          |                                    | -38 012  |
|                     |          |            |                                    |          |
| 31.12.2017          |          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus      | 440 240  | 139 441    | 139 441                            | 579 681  |
| Akumuleeritud kulum | -274 132 | 0          |                                    | -274 132 |
| Jääkmaksumus        | 166 108  | 139 441    | 139 441                            | 305 549  |
|                     |          |            |                                    |          |
| Amortisatsioonikulu | -27 679  | 0          |                                    | -27 679  |
|                     |          |            |                                    |          |
| 31.12.2018          |          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus      | 440 240  | 139 441    | 139 441                            | 579 681  |
| Akumuleeritud kulum | -301 811 | 0          |                                    | -301 811 |
| Jääkmaksumus        | 138 429  | 139 441    | 139 441                            | 277 870  |

## Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Kontsessioonid,<br>patendid,<br>litsentsid,<br>kaubamärgid | Kokku  |
|---------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| <b>31.12.2016</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 20 000                                                     | 20 000 |
| Akumuleeritud kulum | 0                                                          |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 20 000                                                     | 20 000 |
|                     |                                                            |        |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2017</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 20 000                                                     | 20 000 |
| Akumuleeritud kulum | 0                                                          |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 20 000                                                     | 20 000 |
|                     |                                                            |        |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 20 000                                                     | 20 000 |
| Akumuleeritud kulum | 0                                                          |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 20 000                                                     | 20 000 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär               | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                            |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                            |             |             |
| lühiajalised laenud                  | 158 893    | 158 893                          |                        |             | 0% aastast                 | EUR         | 31.12.2019  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 158 893    | 158 893                          |                        |             |                            |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                  |                        |             |                            |             |             |
| SEB laen                             | 93 234     |                                  | 93 234                 |             | 3 kuu<br>EURIBOR +<br>2,8% | EUR         |             |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 93 234     |                                  | 93 234                 |             |                            |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 252 127    | 158 893                          | 93 234                 |             |                            |             |             |
|                                      |            |                                  |                        |             |                            |             |             |
|                                      | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär               | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                            |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                            |             |             |
| lühiajalised laenud                  | 183 239    | 183 239                          |                        |             | 0% aastast                 | EUR         | 31.12.2018  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 183 239    | 183 239                          |                        |             |                            |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                            |             |             |
| SEB laen                             | 99 383     |                                  | 99 383                 |             | 3 kuu<br>EURIBOR +<br>2,8% | EUR         |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 99 383     |                                  | 99 383                 |             |                            |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 282 622    | 183 239                          | 99 383                 |             |                            |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus |            |                |
|-------------------------------------------------------|------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2018 | 31.12.2017     |
| Ehitised                                              |            | 289 120        |
| <b>Kokku</b>                                          |            | <b>289 120</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 77 090        | 36 204        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>77 090</b> | <b>36 204</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>77 090</b> | <b>36 204</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine   | 77 090        | 36 204        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>77 090</b> | <b>36 204</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 161 699    | 132 087    |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2018   | 2017   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                                                                                  | Müügid | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 223  | 36 204 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.09.2019

**Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| URMAS TÜRK         | Juhatuse liige     | 17.09.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 646 959        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 27 726         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>674 685</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 674 685        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>674 685</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine | 70221      | 77090           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Urmas Türk     | 37502220297                         | Eesti             | 2556 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| E-posti aadress | urmas@hansapost.ee |