

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Aaloe Kinnisvara

registrikood: 10949372

tänava/talu nimi, Tornimäe 7-128

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: urmas@hansapost.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	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:

	2012	2013
müügitulud	83.166	78,946
müügitulude muutus	-26%	-5,01%
investeeringute maht	672.736	540.080
lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	2,23	2,70
omakapitalimäär	65%	74%
puhasrentaablus	88%	47,8%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 771	5 111	
Finantsinvesteeringud	540 080	672 736	2
Nõuded ja ettemaksed	15 500	8 411	
Kokku käibevara	564 351	686 258	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	331 644	353 649	4
Immateriaalne põhivara	69 667	0	5
Kokku põhivara	401 311	353 649	
Kokku varad	965 662	1 039 907	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	92 137	12 500	6
Võlad ja ettemaksed	116 567	307 425	
Kokku lühiajalised kohustused	208 704	319 925	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	45 573	46 351	6
Kokku pikaajalised kohustused	45 573	46 351	
Kokku kohustused	254 277	366 276	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	671 075	598 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 754	72 798	
Kokku omakapital	711 385	673 631	
Kokku kohustused ja omakapital	965 662	1 039 907	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	78 946	83 166	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 464	-19 726	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 618	-7 052	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-32 338	-22 050	
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 526	34 338	
Muud finantstulud ja -kulud	32 228	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 754	34 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 754	34 338	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 526	34 338
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	32 338	22 050
Kokku korrigeerimised	32 338	22 050
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 089	1 021
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	73 543	93 768
Laekunud intressid	0	40 942
Makstud intressid	0	-2 482
Kokku rahavood äritegevusest	104 318	189 637
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	-80 000	0
Antud laenud	-62 900	-175 855
Antud laenude tagasimaksed	195 556	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	52 656	-175 855
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-185 542	-12 997
Makstud intressid	-3 102	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	35 330	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-153 314	-12 997
Kokku rahavood	3 660	785
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 111	4 326
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 660	785
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 771	5 111

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	598 277	600 833
Aruandeaasta kasum (kahjum)		72 798	72 798
31.12.2012	2 556	671 075	673 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)		37 754	37 754
31.12.2013	2 556	708 829	711 385

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2013. 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 osutuda 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 kulusi, 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 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.

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 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 õiglasest väärtusest.

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 õiglasest väärtusest.

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	
31.12.2011	496 881	496 881
Soetamine	175 855	175 855
31.12.2012	672 736	672 736
Soetamine	62 900	62 900
Müük müügihinnas või lunastamine	-195 556	-195 556
31.12.2013	540 080	540 080

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 219	0	0	174
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 219			174

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	440 240	440 240
Akumuleeritud kulum	-64 541	-64 541
Jääkmaksumus	375 699	375 699
Amortisatsioonikulu	-22 050	-22 050
31.12.2012		
Soetusmaksumus	440 240	440 240
Akumuleeritud kulum	-86 591	-86 591
Jääkmaksumus	353 649	353 649
Amortisatsioonikulu	-22 005	-22 005
31.12.2013		
Soetusmaksumus	440 240	440 240
Akumuleeritud kulum	-108 596	-108 596
Jääkmaksumus	331 644	331 644

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
Ostud ja parendused	80 000	80 000
Amortisatsioonikulu	-10 333	-10 333
31.12.2013		
Soetusmaksumus	80 000	80 000
Akumuleeritud kulum	-10 333	-10 333
Jääkmaksumus	69 667	69 667

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajalised laenud	92 137	92 137		
Lühiajalised laenud kokku	92 137	92 137		
Pikaajalised laenud				
SEB laen	45 573		45 573	
Pikaajalised laenud kokku	45 573		45 573	
Laenukohustused kokku	137 710	92 137	45 573	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB laen	58 851	12 500	46 351	
Pikaajalised laenud kokku	58 851	12 500	46 351	
Laenukohustused kokku	58 851	12 500	46 351	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised		353 649
Kokku		353 649

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 484	83 166
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	22 462	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 946	83 166
Kokku müügitulu	78 946	83 166
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	58 946	59 166
kinnisvara üürileandmine ja käitus	20 000	24 000
Kokku müügitulu	78 946	83 166

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2013 aastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat. Ettevõtte igapäevase tegevust teostas juhatuse liige, kellele tasusid ei makstud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	252 603	179 006	118 088

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 000	59 212	57 000
2012	Müügid		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 611		

Ettevõtte on laenukohustus ainuosaniku ees.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2014

Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÜRK	Juhatuse liige	29.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	671 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 754
Kokku	708 829
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	708 829
Kokku	708 829

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	58946	74.67%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20000	25.33%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Türk	37502220297	Friedrich Robert Faehlmanni tänav 4-8, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas@hansapost.ee