

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Aaloe Kinnisvara

registrikood: 10949372

tänavanimi, maja ja korteri number: Tornimäe 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
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	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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:

	2014	2015
müügitulud	68,627	47,511
müügitulude muutus	-13%	-31,0%
investeeringute maht	586.138	607.069
lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	2,19	3,21
omakapitalimäär	64%	65%
puhasrentaablus	-34%	-23%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	32 384	2 967
Finantsinvesteeringud	607 069	586 138
Nõuded ja ettemaksed	3 511	1 212
Kokku käibevara	642 964	590 317
Põhivara		
Materiaalne põhivara	381 573	439 031
Immateriaalne põhivara	20 000	53 667
Kokku põhivara	401 573	492 698
Kokku varad	1 044 537	1 083 015
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	195 781	196 840
Võlad ja ettemaksed	4 580	72 726
Kokku lühiajalised kohustused	200 361	269 566
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	167 229	125 725
Kokku pikaajalised kohustused	167 229	125 725
Kokku kohustused	367 590	395 291
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	685 168	708 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 777	-23 661
Kokku omakapital	676 947	687 724
Kokku kohustused ja omakapital	1 044 537	1 083 015

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	47 511	68 627
Mitmesugused tegevuskulud	-16 576	-44 141
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-38 008	-41 171
Muud ärikulud	-568	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-7 641	-16 685
Intressikulud	-16 371	-6 976
Muud finantstulud ja -kulud	13 235	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 777	-23 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 777	-23 661

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-7 641	-16 685
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	38 008	41 171
Kokku korrigeerimised	38 008	41 171
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 299	14 228
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-69 206	-43 840
Kokku rahavood äritegevusest	-41 138	-5 126
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 883	-132 558
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	60 000	0
Antud laenud	-137 139	-262 941
Antud laenude tagasimaksed	551 768	216 942
Kokku rahavood investeerimistegevusest	467 746	-178 557
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	170 000	206 173
Saadud laenude tagasimaksed	-128 496	-21 318
Makstud intressid	-16 371	-6 976
Muud laekumised finantseerimistegevusest	13 235	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-435 559	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-397 191	177 879
Kokku rahavood	29 417	-5 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 967	8 771
Raha ja raha ekvivalentide muutus	29 417	-5 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 384	2 967

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	708 829	711 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-23 661	-23 661
31.12.2014	2 556	685 168	687 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-10 777	-10 777
31.12.2015	2 556	674 391	676 947

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2015. 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 ettevõtte 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 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 turegulationidega 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 aastast 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	
31.12.2013	540 080	540 080
Soetamine	263 000	263 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-216 942	-216 942
31.12.2014	586 138	586 138
Soetamine	572 699	572 699
Müük müügihinnas või lunastamine	-551 768	-551 768
31.12.2015	607 069	607 069

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	608	0	1 109
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		608		1 109

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Ettemaksed		
31.12.2013				
Soetusmaksumus	440 240	0		440 240
Akumuleeritud kulum	-108 596	0		-108 596
Jääkmaksumus	331 644	0		331 644
Ostud ja parendused	0	132 558	132 558	132 558
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	0	132 558	132 558	132 558
Amortisatsioonikulu	-25 171	0		-25 171
31.12.2014				
Soetusmaksumus	440 240	132 558	132 558	572 798
Akumuleeritud kulum	-133 767	0		-133 767
Jääkmaksumus	306 473	132 558	132 558	439 031
Ostud ja parendused		6 883	6 883	6 883
Muud ostud ja parendused		6 883	6 883	6 883
Amortisatsioonikulu	-64 341	0		-64 341
31.12.2015				
Soetusmaksumus	440 240	139 441	139 441	579 681
Akumuleeritud kulum	-198 108			-198 108
Jääkmaksumus	242 132	139 441	139 441	381 573

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	80 000	80 000
Akumuleeritud kulum	-10 333	-10 333
Jääkmaksumus	69 667	69 667
Amortisatsioonikulu	-16 000	-16 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	80 000	80 000
Akumuleeritud kulum	-26 333	-26 333
Jääkmaksumus	53 667	53 667
Amortisatsioonikulu	26 333	26 333
Müügid	-60 000	-60 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	20 000	20 000

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
lühiajalised laenud	195 781	195 781			0% aastas	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	195 781	195 781					
Pikaajalised laenud							
SEB laen	167 229		167 229			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	167 229		167 229				
Laenukohustused kokku	363 010	195 781	167 229				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
lühiajalised laenud	196 840	196 840			0% aastas	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	196 840	196 840					
Pikaajalised laenud							
SEB laen	125 725		125 725			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	125 725		125 725				
Laenukohustused kokku	322 565	196 840	125 725				

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 511	59 027
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	9 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 511	68 627
Kokku müügitulu	47 511	68 627
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	47 511	68 627
kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	0
Kokku müügitulu	47 511	68 627

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2015 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 543	63 455	387 321	175 081

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	39 000	124 247	478 768	40 000	66 626

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	147	65 237	200 931	9 880	0	0

Ettevõttel on laenukohustus ainuosaniku ees.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.03.2016

Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÜRK	Juhatuse liige	27.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	685 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 777
Kokku	674 391
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	674 391
Kokku	674 391

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	47511	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Türk	37502220297	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas@hansapost.ee