

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** OÜ Al Mare Majad

**registrikood:** 11268987

**tänav a nimi,** Mõisa 4

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 13522

**telefon:** +372 6665946

**faks:** +372 6665941

**e-posti aadress:** info@almaremajad.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 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                 | 12 |
| Lisa 7 Kasutusrent                          | 12 |
| Lisa 8 Laenukohustused                      | 13 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 10 Osakapital                          | 14 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 15 |
| Lisa 12 Muud äritulud                       | 15 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 16 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                         | 16 |
| Lisa 16 Muud ärikulud                       | 16 |
| Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud         | 16 |
| Lisa 18 Tulumaks                            | 17 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                    | 17 |
| Aruande allkirjad                           | 18 |
| Vandeauditori aruanne                       | 19 |

## Tegevusaruanne

OÜ Al Mare Majad on 2006. aastal asutatud äriühing, mille põhitegevus on kinnisvarahaldus ja sellega seotud tegevused.

OÜ Al Mare Majad omab 11540/55652 mõttelist osa hoonestusõigust Tallinnas Mõisa 4/Vabaõhumuuseumi tee 3, kuhu on rajatud 16-korruseline büroohoone.

2015. aasta põhiliseks tegevuseks oli 16-korruselise büroohoone üürile andmine.

2015. aasta netokäibeks kujunes 1 178 782 eurot ja kasumit teeniti 1 843 348 eurot. Aruandeaasta lõpuks oli ettevõtte bilansimaht 14 446 750 eurot.

OÜ Al Mare Majad juhatus on üheliikmeline.

Aasta 2015 OÜ Al Mare Majad töötajate keskmine arv oli 1 töötaja ja tööjõukulud moodustasid 30 485 eurot.

03.veebruar 2015

/digitaalselt allkirjastatud/

Kairit Volmer

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015        | 31.12.2014        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 573 414           | 243 763           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 39 358            | 30 841            | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>612 772</b>    | <b>274 604</b>    |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 13 800 000        | 12 740 000        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 33 978            | 41 489            | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>13 833 978</b> | <b>12 781 489</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>14 446 750</b> | <b>13 056 093</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 477 038           | 470 567           | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 164 909           | 145 805           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>641 947</b>    | <b>616 372</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 6 622 948         | 7 101 214         | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>6 622 948</b>  | <b>7 101 214</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>7 264 895</b>  | <b>7 717 586</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 1 297 116         | 1 297 116         | 10      |
| Ülekurss                                     | 2 539 849         | 2 539 849         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 501 542         | 879 587           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 843 348         | 621 955           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 181 855</b>  | <b>5 338 507</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>14 446 750</b> | <b>13 056 093</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015             | 2014           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 178 782        | 1 123 478      | 11      |
| Muud äritulud                               | 1 065 297        | 2 842          | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -248 814         | -254 530       | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -14 583          | -12 745        | 14      |
| Tööjõukulud                                 | -40 905          | -41 466        | 15      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -9 232           | -9 540         | 6       |
| Muud ärikulud                               | -1 272           | -3 418         | 16      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>1 929 273</b> | <b>804 621</b> |         |
| Intressikulud                               | -85 969          | -173 799       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 44               | -8 867         | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 843 348</b> | <b>621 955</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 843 348</b> | <b>621 955</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2015              | 2014            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                   |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 1 929 273         | 804 621         |         |
| Korrigeerimised                                          |                   |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 9 232             | 9 540           | 6       |
| Muud korrigeerimised                                     | -1 060 000        | 0               | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-1 050 768</b> | <b>9 540</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -8 512            | 2 731           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 19 302            | 8 809           |         |
| Laekunud intressid                                       | 40                | 226             |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>889 335</b>    | <b>825 927</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                   |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -1 721            | 0               | 6       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-1 721</b>     | <b>0</b>        |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                   |                 |         |
| Saadud laenud                                            | 0                 | 7 724 000       |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -471 795          | -8 317 492      |         |
| Makstud intressid                                        | -86 168           | -214 689        |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | 0                 | -9 093          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-557 963</b>   | <b>-817 274</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>329 651</b>    | <b>8 653</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 243 763           | 235 110         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>329 651</b>    | <b>8 653</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 573 414           | 243 763         |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2013</b>              | 1 297 116                   | 2 539 849 | 639                          | 878 948                     | 4 716 552 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |           |                              | 621 955                     | 621 955   |
| Muutused reservides            |                             |           | -639                         | 639                         | 0         |
| <b>31.12.2014</b>              | 1 297 116                   | 2 539 849 | 0                            | 1 501 542                   | 5 338 507 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |           |                              | 1 843 348                   | 1 843 348 |
| <b>31.12.2015</b>              | 1 297 116                   | 2 539 849 | 0                            | 3 344 890                   | 7 181 855 |

22.aprillil 2014.a. Al Mare Majad OÜ osanike otsuse alusel Harju Maakohtu registriosakonnas oli kinnitatud muutmiskanne, et kohustuslikku reservkapitali ega teistesse reservidesse eraldisi mitte teha.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ-u Al Mare Majad raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Juhul, kui kinnisvara turul ei toimu sisulisi muudatusi, siis kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus hinnatakse ümber üks kord kahe aasta jooksul. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval



kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 639 eurost. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 eurot, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest. Maad ei amortiseerita.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Rajatised           | 10             |
| Transpordivahendid  | 5              |
| Arvutid             | 2,5            |

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Al Mare Majad osanikud;
  - teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
  - olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
  - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
  - eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 37 148        | 37 148         | 3       |
| Ostjatelt laekumata arved         | 37 148        | 37 148         | 3       |
| Muud nõuded                       | 5             | 5              |         |
| Viitlaekumised                    | 5             | 5              |         |
| Ettemaksed                        | 2 205         | 2 205          |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 998         | 1 998          |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 207           | 207            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>39 358</b> | <b>39 358</b>  |         |
|                                   |               |                |         |
|                                   | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu              | 26 444        | 26 444         | 3       |
| Ostjatelt laekumata arved         | 29 710        | 29 710         | 3       |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -3 266        | -3 266         | 3       |
| Ettemaksed                        | 1 801         | 1 801          |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 801         | 1 801          |         |
| Muud nõuded                       | 2 596         | 2 596          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>30 841</b> | <b>30 841</b>  |         |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                        | 31.12.2015    | 31.12.2014    | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>                       | <b>37 148</b> | <b>29 710</b> | 2       |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded                        | 0             | -3 266        | 2       |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                      | <b>37 148</b> | <b>26 444</b> | 2       |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded                        |               |               |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses       | -3 266        | 0             |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded           | 0             | -3 266        |         |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                         | 3 266         | 0             |         |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks</b> | <b>0</b>      | <b>-3 266</b> |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2015    | 31.12.2014    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 15 611        | 14 687        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 475           | 499           |
| Sotsiaalmaks                                  | 848           | 848           |
| Töötuskindlustumaksed                         | 62            | 77            |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 21            | 23            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>17 017</b> | <b>16 134</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2013</b>                         | 12 740 000 |
| <b>31.12.2014</b>                         | 12 740 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 060 000  |
| <b>31.12.2015</b>                         | 13 800 000 |

|                                                 | 2015    | 2014    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 971 528 | 912 546 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 41 560  | 43 597  |

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ehitist, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus määratleti sõltumatu hindaja poolt 31.12.2015 seisuga. Järgmine sõltumatu hindaja hinnang kavatsetakse tellida 31.12.2017 seisuga.

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                          |                         |                               |                       |                                | Kokku   |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------|
|                          | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |         |
| <b>31.12.2013</b>        |                         |                               |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 37 500                  | 1 325                         | 38 825                | 15 089                         | 53 914  |
| Akumuleeritud kulum      | -625                    | -748                          | -1 373                | -1 512                         | -2 885  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 36 875                  | 577                           | 37 452                | 13 577                         | 51 029  |
|                          |                         |                               |                       |                                |         |
| Amortisatsioonikulu      | -7 500                  | -528                          | -8 028                | -1 512                         | -9 540  |
|                          |                         |                               |                       |                                |         |
| <b>31.12.2014</b>        |                         |                               |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 37 500                  | 1 325                         | 38 825                | 15 089                         | 53 914  |
| Akumuleeritud kulum      | -8 125                  | -1 276                        | -9 401                | -3 024                         | -12 425 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 29 375                  | 49                            | 29 424                | 12 065                         | 41 489  |
|                          |                         |                               |                       |                                |         |
| Ostud ja parendused      |                         | 1 721                         | 1 721                 |                                | 1 721   |
| Muud ostud ja parendused |                         | 1 721                         | 1 721                 |                                | 1 721   |
| Amortisatsioonikulu      | -7 500                  | -220                          | -7 720                | -1 512                         | -9 232  |
|                          |                         |                               |                       |                                |         |
| <b>31.12.2015</b>        |                         |                               |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 37 500                  | 1 721                         | 39 221                | 15 089                         | 54 310  |
| Akumuleeritud kulum      | -15 625                 | -171                          | -15 796               | -4 536                         | -20 332 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 21 875                  | 1 550                         | 23 425                | 10 553                         | 33 978  |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                           | 2015              | 2014              | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                          | 971 528           | 912 546           | 5,11    |
| Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                  | 13 800 000        | 12 740 000        | 5       |
| <b>Kokku</b>                                              | <b>13 800 000</b> | <b>12 740 000</b> |         |

## Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Pangalaen                        |            |                                  |                     |             |                       |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaen                        | 7 099 986  | 477 038                          | 6 622 948           |             | 6 kuu Euribor + 1,03% | EUR         | 25.08.2017  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 7 099 986  | 477 038                          | 6 622 948           |             |                       |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 7 099 986  | 477 038                          | 6 622 948           |             |                       |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |                       |             |             |
|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaen                        | 7 571 781  | 470 567                          | 7 101 214           |             | 6 kuu Euribor + 1,03% | EUR         | 25.08.2017  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 7 571 781  | 470 567                          | 7 101 214           |             |                       |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 7 571 781  | 470 567                          | 7 101 214           |             |                       |             |             |

Võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek 12 051 180 eurot 11540/55652 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest Tallinnas aadressil Mõisa 4/Vabaõhumuuseumi tee 3.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 26 127         | 26 127         |         |
| Maksuvõlad                       | 17 017         | 17 017         | 4       |
| Muud võlad                       | 1 480          | 1 480          |         |
| Intressivõlad                    | 1 480          | 1 480          |         |
| Saadud ettemaksed                | 120 285        | 120 285        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>164 909</b> | <b>164 909</b> |         |
|                                  |                |                |         |
|                                  | 31.12.2014     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 23 930         | 23 930         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 136            | 136            |         |
| Maksuvõlad                       | 16 134         | 16 134         | 4       |
| Muud võlad                       | 1 678          | 1 678          |         |
| Intressivõlad                    | 1 678          | 1 678          |         |
| Saadud ettemaksed                | 103 927        | 103 927        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>145 805</b> | <b>145 805</b> |         |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                             | 1 297 116  | 1 297 116  |
| Osade arv (tk)                                                         | 2          | 2          |
| Trust IN OÜ osa on 648 558 EUR<br>EC Autoholding OÜ osa on 648 558 EUR |            |            |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2015             | 2014             | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                  |                  |         |
| Eesti                                                | 1 178 782        | 1 123 478        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>1 178 782</b> | <b>1 123 478</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>1 178 782</b> | <b>1 123 478</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                  |                  |         |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 971 528          | 912 546          | 5,7     |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 207 254          | 210 932          |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>1 178 782</b> | <b>1 123 478</b> |         |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2015             | 2014         | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 060 000        | 0            | 5       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 5 297            | 2 842        |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 065 297</b> | <b>2 842</b> |         |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2015            | 2014            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kommunaalteenused                                | -172 222        | -182 890        |
| Ehitus- ja projekteerimistööd                    | -3 500          | -80             |
| Remont- ja hooldus                               | -57 600         | -60 055         |
| Maakleri vahendustasu                            | -3 875          | -726            |
| Maamaks                                          | -7 261          | -7 261          |
| Kindlustus                                       | -3 045          | -2 928          |
| Muud                                             | -1 311          | -590            |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-248 814</b> | <b>-254 530</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2015           | 2014           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Audiitorteenused                       | -2 000         | -2 000         |
| Õigusabi                               | 0              | -450           |
| Pangateenused                          | -184           | -189           |
| Auto remont, hooldus ja kindlustus     | -2 944         | -2 408         |
| Kontoritehnika hooldus                 | -4 465         | -4 403         |
| Kontori hooldus                        | -3 869         | -2 233         |
| Muud                                   | -1 121         | -1 062         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-14 583</b> | <b>-12 745</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                       | 2015           | 2014           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Palgakulu                                             | -30 485        | -30 817        | 19      |
| Sotsiaalmaksud                                        | -10 173        | -10 338        |         |
| Töötuskindlustus                                      | -247           | -311           |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>-40 905</b> | <b>-41 466</b> |         |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>1</b>       | <b>1</b>       |         |

## Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                 | 2015          | 2014          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised  | -920          | 0             |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded | 0             | -3 418        |
| Muud                            | -352          | 0             |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>      | <b>-1 272</b> | <b>-3 418</b> |

## Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2015      | 2014          |
|------------------------------------------|-----------|---------------|
| Lepingutasu                              | 0         | -3 862        |
| Notaritasu                               | 0         | -5 231        |
| Panga intress                            | 44        | 226           |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>44</b> | <b>-8 867</b> |



## Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta on 2 675 912 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 668 978 eurot.

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

| 2015                                                                                                         | Saadud laenude tagasimaksed |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|--------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                           |        |        |
| 2014                                                                                                         | Saadud laenude tagasimaksed |        |        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 433 944                     |        |        |
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused                                |                             |        |        |
|                                                                                                              |                             | 2015   | 2014   |
| Arvestatud tasu                                                                                              |                             | 30 485 | 30 389 |

Saadud laenude tagasimaksed summas 433 944 eurot sisaldavad makstud intresse summas 59 288 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2016

**OÜ Al Mare Majad (registrikood: 11268987) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAIRIT VOLMER      | Juhatuse liige     | 03.02.2016           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Al Mare Majad osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Al Mare Majad raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Al Mare Majad finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

03.02.2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Al Mare Majad (registrikood: 11268987) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RUUSALU       | Vandeaudiitor      | 03.02.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 501 542        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 843 348        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 344 890</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 344 890        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 344 890</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 501 542        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 843 348        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 344 890</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 971528          | 82.42%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 207254          | 17.58%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Telefon         | +372 6665946        |
| Faks            | +372 6665941        |
| E-posti aadress | info@almaremajad.ee |