

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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:

	2016	2015
müügitulud	51.474	47.511
müügitulude muutus	8,3%	-31,0%
investeeringute maht	608.972	607.069
lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	3,39	3,21
omakapitalimäär	68%	65%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 919	32 384	
Finantsinvesteeringud	608 972	607 069	2
Nõuded ja ettemaksed	4 696	3 511	
Kokku käibevarad	616 587	642 964	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	343 561	381 573	4
Immateriaalsed põhivarad	20 000	20 000	5
Kokku põhivarad	363 561	401 573	
Kokku varad	980 148	1 044 537	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	175 997	195 781	6
Võlad ja ettemaksed	5 755	4 580	
Kokku lühiajalised kohustised	181 752	200 361	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	132 455	167 229	6
Kokku pikaajalised kohustised	132 455	167 229	
Kokku kohustised	314 207	367 590	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	674 391	685 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 006	-10 777	
Kokku omakapital	665 941	676 947	
Kokku kohustised ja omakapital	980 148	1 044 537	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	51 474	47 511	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 227	-16 576	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 012	-38 008	
Muud ärikulud	0	-568	
Ärikasum (kahjum)	2 235	-7 641	
Intressikulud	-13 241	-16 371	
Muud finantstulud ja -kulud	0	13 235	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 006	-10 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 006	-10 777	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2016. 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 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 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.

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 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	
31.12.2014	586 138	586 138
Soetamine	572 699	572 699
Müük müügihinnas või lunastamine	-551 768	-551 768
31.12.2015	607 069	607 069
Soetamine	1 903	1 903
31.12.2016	608 972	608 972

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 387	608
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 387	608

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Ettemaksed		
31.12.2014				
Soetusmaksumus	440 240	132 558	132 558	572 798
Akumuleeritud kulum	-133 767			-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	0		-198 108
Jääkmaksumus	242 132	139 441	139 441	381 573
Amortisatsioonikulu	-38 012			-38 012
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

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
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
31.12.2016		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
lühiajalised laenud	175 997	175 997			0% aastas	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	175 997	175 997					
Pikaajalised laenud							
SEB laen	132 455		132 455		3 kuu EURIBOR + 2,8%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	132 455		132 455				
Laenukohustised kokku	308 452	175 997	132 455				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud 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		3 kuu EURIBOR + 2,8%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	167 229		167 229				
Laenukohustised kokku	363 010	195 781	167 229				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	289 120	
Kokku	289 120	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	51 474	47 511
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51 474	47 511
Kokku müügitulu	51 474	47 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	51 474	47 511
Kokku müügitulu	51 474	47 511

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	39 446	10 543	63 455

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 684	39 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2017

Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÜRK	Juhatuse liige	29.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	674 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 006
Kokku	663 385
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	663 385
Kokku	663 385

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	51474	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 (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas@hansapost.ee