

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AL MARE ESTATE OÜ

registrikood: 12771961

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13522

e-posti aadress: peep@mail.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Muud võlad	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Al Mare Estate OÜ registreeriti 19.12.2014.a. Tallinna Äriregistris.

Ettevõtte alustas majandustegevust, kui osteti kinnistu Paldiski mnt 96a/ Vabaõhumuuseumi tee 1.

Ettevõtte põhitegevusalaks on hoone ehitamine, korteriomandite müük ja väljarentimine.

2017 aastal lõppes ehitustegevus ja hoonele väljastati kasutusluba. Alustasime müügitegevusega ja korteriomandire võõrandamisega.

2018 aastal plaanime kõik korteriomandid võõrandada.

Tegevjuht ega ettevõtte juhatus oma tegevuse eest tasu saanud ei ole.

2017 aastamajandustulemus on kasum 190254 EUR.

Ettevõtte juhatus ja omanikud on sellest teadlikud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Müügitulu	103023	0
Puhaskasum/ kahjum	190254	-6938
ROE	112%	
Puhasrentaablus	185%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,79	0,06
ROA	2,14%	-0,06%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017 – puhaskasum 2016) / puhaskasum 2016 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 412	120 224	2
Nõuded ja ettemaksed	62 403	101 065	3
Varud	7 467 848	0	5
Kokku käibevarad	7 562 663	221 289	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	31 500	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 316 150	10 300 447	6
Kokku põhivarad	1 347 650	10 300 447	
Kokku varad	8 910 313	10 521 736	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 061 657	2 520 322	7
Võlad ja ettemaksed	167 706	1 027 177	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 229 363	3 547 499	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 456 322	6 959 522	7
Võlad ja ettemaksed	54 842	35 183	8
Kokku pikaajalised kohustised	4 511 164	6 994 705	
Kokku kohustised	8 740 527	10 542 204	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 968	-16 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 254	-6 938	
Kokku omakapital	169 786	-20 468	
Kokku kohustised ja omakapital	8 910 313	10 521 736	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	103 023	0	12
Muud äritulud	209 169	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 018	0	14
Mitmesugused tegevuskulud	-44 661	-6 956	15
Ärikasum (kahjum)	223 513	-6 956	
Intressitulud	21	18	
Intressikulud	-33 280	0	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 254	-6 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 254	-6 938	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	223 513	-6 956	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-209 169	0	6
Kokku korrigeerimised	-209 169	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 162	-37 991	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-856 027	796 497	8
Makstud intressid	-17 065	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-851 586	751 550	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 028 254	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 829 357	-7 946 474	6
Laekunud intressid	21	18	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-801 082	-7 946 456	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 385 029	7 673 644	7
Saadud laenude tagasimaksed	-1 820 173	-360 000	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 564 856	7 313 644	
Kokku rahavood	-87 812	118 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	120 224	1 486	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-87 812	118 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 412	120 224	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	-16 030	-13 530
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-6 938	-6 938
31.12.2016	2 500	-22 968	-20 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)		190 254	190 254
31.12.2017	2 500	167 286	169 786

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Al Mare Estate 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Aruanne koostatakse soetusmaksumuse printsiibist lähtuvalt, v.a. allpool kirjeldatud kajastamistest.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähendid kajastatakse pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Rahavood kajastatakse kaudsel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised seisuga 31. detsember 2017 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juuridiline või tegevusest tingitud kohustis, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdsväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustiste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdelhinna korrigeerimistelt. 2017. aastal on maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto Swedbank	31 412	117 224
Arvelduskonto LHV	1 000	3 000
Kokku raha	32 412	120 224

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 729	11 729		
Ostjatelt laekumata arved	11 729	11 729		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 454	1 454		4
Muud nõuded	66 590	35 090	31 500	
Viitlaekumised	66 590	35 090	31 500	
Ettemaksed	14 130	14 130		
Muud makstud ettemaksed	14 130	14 130		
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 903	62 403	31 500	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 779	10 779		
Ostjatelt laekumata arved	10 779	10 779		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	90 286	90 286		
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 065	101 065		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	1 454	586	90 286
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 454	586	90 286

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	7 467 848
Kinnisvara, ehitus	6 422 243
Kinnivara, maa	1 045 605
Kokku varud	7 467 848

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 800 000	553 973	2 353 973
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 800 000	553 973	2 353 973
Ostud ja parendused		7 946 474	7 946 474
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 800 000	8 500 447	10 300 447
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 800 000	8 500 447	10 300 447
Ostud ja parendused		2 829 357	2 829 357
Müügid	-568 456	-3 777 350	-4 345 806
Ümberliigitamised	-1 045 605	-6 422 243	-7 467 848
31.12.2017			
Soetusmaksumus	185 939	1 130 211	1 316 150
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	185 939	1 130 211	1 316 150

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 440	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 062	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 556 037	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbank	3 909 507	3 909 507			3,5%	EUR	30.06.2018
Lühiajalised laenud kokku	3 909 507	3 909 507					
Pikaajalised laenud							
Laen	2 057 672	50 000	2 007 672		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	330 000		330 000		10%	EUR	01.07.2020
Laen	924 000		924 000		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	550 000		550 000		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	135 000	50 000	85 000		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	271 800	52 150	219 650		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	110 000		110 000		10%	EUR	01.07.2020
Laen	230 000		230 000		10%	EUR	01.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	4 608 472	152 150	4 456 322				
Laenukohustised kokku	8 517 979	4 061 657	4 456 322				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	924 000		924 000		0,5%	EUR	15.04.2018
Laen	550 000		550 000		0,5%	EUR	15.04.2018
Laen	135 000		135 000		0,5%	EUR	15.04.2018
Laen	1 755 000		1 755 000		0,5%	EUR	01.03.2018
Laen	575 200		575 200		0,5%	EUR	15.04.2018
Laen	100 000		100 000		0,5%	EUR	18.07.2019
Laen	5 040 644	2 520 322	2 520 322		4%	EUR	30.06.2018
Laen	400 000		400 000		0,5%	EUR	01.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	9 479 844	2 520 322	6 959 522				
Laenukohustised kokku	9 479 844	2 520 322	6 959 522				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	9 750 000	0
Kokku	9 750 000	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	55 943	55 943		
Maksuvõlad	586	586		4
Muud võlad	45 898	760	45 138	
Intressivõlad	45 898	760	45 138	9
Saadud ettemaksed	120 121	110 417	9 704	
Tulevaste perioodide tulud	9 704		9 704	
Muud saadud ettemaksed	110 417	110 417		
Kokku võlad ja ettemaksed	222 548	167 706	54 842	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	541 950	541 950		
Muud võlad	29 683		29 683	
Intressivõlad	29 683		29 683	
Saadud ettemaksed	490 727	485 227	5 500	
Tulevaste perioodide tulud	5 500		5 500	
Muud saadud ettemaksed	485 227	485 227		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 062 360	1 027 177	35 183	

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	45 898	760	45 138
Intressid	45 898	760	45 138
Kokku muud võlad	45 898	760	45 138

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	29 683		29 683
Intressid	29 683		29 683
Kokku muud võlad	29 683		29 683

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	133 829
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	33 457
Kokku tingimuslikud kohustised	167 286

Lisa 11 Osakapital (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	5
K.R.Trust & Asset Management OÜ, osa 313 EUR Mirco Invest OÜ, osa 624 EUR Raidor OÜ, osa 313 EUR Age COM OÜ, osa 1250 EUR		

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	103 023	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	103 023	0
Kokku müügitulu	103 023	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	60 440	0
Muu	42 583	0
Kokku müügitulu	103 023	0

Lisa 13 Muud äritulud (eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	209 169	0
Kokku muud äritulud	209 169	0

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Energia	30 826	0
Elektrienergia	30 826	0
Muud	13 192	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	44 018	0

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Muud	44 661	6 956
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 661	6 956

Lisa 16 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	33 280	0
Kokku intressikulud	33 280	0

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 689 192	4 467 829

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Saadud laenud juriidilistelt isikutelt	2 677 672	2 508 400	0,5%	EUR	01.07.2020

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Saadud laenud juriidilistelt isikutelt	2 633 000	360 000	0,5%	EUR	15.04.2018

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 497	347 450	56 069	199 283
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				86 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2018

AL MARE ESTATE OÜ (registrikood: 12771961) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PIHOTALO	Juhatuse liige	27.04.2018
KULDAR GIL	Juhatuse liige	04.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AL MARE ESTATE OÜ osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud AL MARE ESTATE OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene-Riika Koger

Vandeauditori number 173

HLB Expertus KLF OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

05.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AL MARE ESTATE OÜ (registrikood: 12771961) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE-RIIKA KOGER	Vandeaudiitor	05.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 254
Kokku	167 286
Katmine	
2017 aasta kasumi arvelt	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	103023	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
K.R.Trust & Asset Management OÜ	11307983	Tallinn, Harju maakond, Eesti	313 EUR (Lihtomand)
OÜ Mirco Invest	10290074	Rõõmu küla, Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	624 EUR (Lihtomand)
OÜ Raidor	10291168	Eesti	313 EUR (Lihtomand)
OÜ AGE Com	10366297	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peep@mailer.ee