

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Aurorae OÜ

registrikood: 12025985

tänava/talu nimi, Olevi tee 8

maja ja korteri number:

alevik: Külitse alevik

vald: Kambja vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 61702

telefon: +372 5247903, +372 5113903

e-posti aadress: Aurorae.OY@eesti.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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing Aurorae on 2010.aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõtte. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost, müük ja -arendus. 2011.aastal alustati Tallinnas Haabersti linnaosas kahe kinnistu detailplaneeringu koostamist, mille põhjal peaks kinnistutele tulema ridaelamute ja korterelamute krundid. Aruandeaastal tehti töid detailplaneeringu kehtestamise jaoks ja soetati juurde kaks kinnistut.

Aruandeaastal ettevõtte müügitulu ei olnud.

Majandustegevuse tulemiks kujunes 120 617 (2016.a. 107 793) eurot kahjumit.

Osaühingu omakapital aruandekuupäeva seisuga ei vasta Äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Omakapitali taastamiseks tellis Aurorae OÜ peale aruandekuupäeva kinnistute sõltumatu eksperthinnangu. Ümberhindluse tulemusel saadud ärikasum viis omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	335	1 299	
Nõuded ja ettemaksed	1 078	1 347	2
Kokku käibevarad	1 413	2 646	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	666 368	617 561	4
Kokku põhivarad	666 368	617 561	
Kokku varad	667 781	620 207	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 001	5 116	
Kokku lühiajalised kohustised	11 001	5 116	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 288 978	1 126 672	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 288 978	1 126 672	
Kokku kohustised	1 299 979	1 131 788	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-514 181	-406 388	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 617	-107 793	
Kokku omakapital	-632 198	-511 581	
Kokku kohustised ja omakapital	667 781	620 207	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-2 446	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 327	-11 847	7
Ärikasum (kahjum)	-17 327	-14 293	
Intressikulud	-103 290	-93 500	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-120 617	-107 793	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 617	-107 793	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-17 327	-14 293	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	269	6 874	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 001	0	6
Kokku rahavood äritegevusest	-6 057	-7 419	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-48 807	-6 991	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-48 807	-6 991	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	53 900	15 000	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	53 900	15 000	
Kokku rahavood	-964	590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 299	709	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-964	590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	335	1 299	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 600	-406 388	-403 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-107 793	-107 793
31.12.2016	2 600	-514 181	-511 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-120 617	-120 617
31.12.2017	2 600	-634 798	-632 198

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aurorae 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend). Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil teglikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestates teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kajastatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei esisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstud dividende maksumääraga 20/80

netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksuna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke, tegev-ja kõrgemat juhtkonda.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 078	1 078	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 078	1 078	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 347	1 347	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 347	1 347	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	1 078	1 347
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 078	1 347

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	610 570	610 570
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	610 570	610 570
Ostud ja parendused	6 991	6 991
31.12.2016		
Soetusmaksumus	617 561	617 561
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	617 561	617 561
Ostud ja parendused	48 807	48 807
31.12.2017		
Soetusmaksumus	666 368	666 368
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	666 368	666 368

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 029	14 292

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud neli kinnistut Tallinnas.

Seoses taristu projekteerimisega ja liitumisega elektrivõrkudega tehti aruandeaastal investeeringuid kinnisvaraobjektidele summas 8806 eurot (2016.a. 6991 eurot) ja soetati kaks uut kinnistut soetusmaksumuses 40 001 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 288 978		1 288 978		12 kuu euribor+9%	eur	2020	10
Pikaajalised laenud kokku	1 288 978		1 288 978					
Laenukohustised kokku	1 288 978		1 288 978					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 126 672		1 126 672		12 kuu euribor+9%	eur	2020	10
Pikaajalised laenud kokku	1 126 672		1 126 672					
Laenukohustised kokku	1 126 672		1 126 672					

Laen on saadud emattevõttelt nelja Harjumaal asuva kinnistu omandamiseks ning sellega seotud tehinguteks. Laen on ette nähtud ka kinnistute arendamiseks (detailplaneering, kommunikatsioonide ja teede projektid) ning makstakse välja vastavalt laenusaja nõudmistele. Iga intressiperioodi lõpus lisatakse vastava aasta eest arvestatud intressisumma laenujäägile. Aruandeaastal saadi laenu 53 900 eurot ja laenule lisati kapitaliseeritud intress summas 108 406 eurot. 2016.aastal saadi laenu 15 000 eurot ja kapitaliseeritud intress moodustas 88 384 eurot.

Laenukohustised ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 000	10 000	10
Muud võlad	1 001	1 001	
Muud viitvõlad	1 001	1 001	10
Kokku võlad ja ettemaksed	11 001	11 001	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	5 116	5 116	
Intressivõlad	5 116	5 116	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 116	5 116	

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 142	11 846
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	5 183	0
Muud	2	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 327	11 847

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-103 290	-93 500
Kokku intressikulud	-103 290	-93 500

Iga intressiperioodi lõpus kapitaliseeritakse vastava aasta eest arvestatud intressisumma laenujääki.

Intressivõlad ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ 24 Holding
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 288 978	1 023 288
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 001	0

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
24 Holding OÜ	53 900	12 kuu euribor+9%	eur	2020

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
24 Holding OÜ	15 000	12 kuu euribor+9%	eur	2020

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2018.a. märtsis tellis Aurorae OÜ kinnistutele Rannamõisa tee 50a ja 52c eksperthinnangu. Arvestades hinnangu tulemust kajastab omanik kinnistuid edaspidi õiglasest väärtuses. Ümberhindluse tulemusel saadi äritulu 2,06 milj. eurot ja seega on omakapitali miinimumnõue täidetud.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Omakapitali taastamiseks tellis Aurorae OÜ peale aruandekuupäeva kinnistute sõltumatu eksperthinnangu. Ümberhindluse tulemusel saadud ärikasum viis omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega. Juhtkonna hinnangul on äriühingu majandustegevuse jätkuvus tagatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.12.2018

Aurorae OÜ (registrikood: 12025985) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	05.12.2018
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	05.12.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-514 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 617
Kokku	-634 798
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-634 798
Kokku	-634 798

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Eesti	1326 EUR (Lihtomand)
EURO-MEB OÜ	12080151		1274 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5113903
Mobiiltelefon	+372 5247903
E-posti aadress	Aurorae.OY@eesti.ee