

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AL MARE ESTATE OÜ

registrikood: 12771961

tänavatalu nimi, 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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Muud võlad	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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 korteriomandite võõrandamisega.

2019 aastal plaanime kõik korteriomandid võõrandada.

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

2018 aastamajandustulemus on kahjum 8935 EUR.

Ettevõtte juhatus ja omanikud on sellest teadlikud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2017	2018
Müügitulu	103023	113503
Puhaskasum/ kahjum	190254	-8935
ROE	112%	-6%
Puhasrentaablus	185%	-8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,79	1,85
ROA	2,14%	-0,17%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2018 – puhaskasum 2017) / puhaskasum 2017 * 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 837	32 412	2
Nõuded ja ettemaksed	58 580	62 403	3
Varud	3 901 172	7 467 848	4
Kokku käibevarad	3 980 589	7 562 663	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	31 500	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 388 321	1 316 150	6
Kokku põhivarad	1 388 321	1 347 650	
Kokku varad	5 368 910	8 910 313	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 934 492	4 061 657	7
Võlad ja ettemaksed	221 574	167 706	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 156 066	4 229 363	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 020 082	4 456 322	7
Võlad ja ettemaksed	31 911	54 842	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 051 993	4 511 164	
Kokku kohustised	5 208 059	8 740 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	167 286	-22 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 935	190 254	
Kokku omakapital	160 851	169 786	
Kokku kohustised ja omakapital	5 368 910	8 910 313	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	113 503	103 023	12
Muud äritulud	228 870	209 169	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 425	-44 018	14
Mitmesugused tegevuskulud	-98 619	-44 661	15
Ärikasum (kahjum)	170 329	223 513	
Intressitulud	168	21	18
Intressikulud	-179 432	-33 280	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 935	190 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 935	190 254	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	170 329	223 513	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-228 870	-209 169	13
Muud korrigeerimised	-32 979	0	
Kokku korrigeerimised	-261 849	-209 169	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	35 323	7 162	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	56 909	-856 027	
Makstud intressid	-205 404	-17 065	
Kokku rahavood äritegevusest	-204 692	-851 586	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 523 218	2 028 254	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-68 762	-2 829 357	
Laekunud intressid	168	21	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 454 624	-801 082	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	46 000	3 385 029	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 307 507	-1 820 173	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 261 507	1 564 856	
Kokku rahavood	-11 575	-87 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 412	120 224	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 575	-87 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 837	32 412	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-8 935	-8 935
31.12.2018	2 500	158 351	160 851

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Al Mare Estate 2018. 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 määрусega. 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.

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).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 vähendamisena.

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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, kuna tegemist on äsja valminud hoonega ja see kajastab varude õiglast väärtust. Kuluks kantakse varudest iga objekt eraldi vastavalt soetusmaksumusele.

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.

Kuna tegemist on äsja valminud hoonega, siis on hetkel tegemist kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega.

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 õiglases 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 juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, 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 iga bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

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 teenuse osutamisel ja kasum kajastatakse

proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu 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 siirdehinna korrigeerimistelt. 2018. 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 ettevõtete 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 tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele.

Seotud osapooled on:

1 Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

2 Tütar- ja sidusettevõtted;

3 Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

4 Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto Swedbank	19 857	31 412
Arvelduskonto LHV	980	1 000
Kokku raha	20 837	32 412

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	23 245	23 245		
Ostjatelt laekumata arved	23 245	23 245		
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 284	4 284		19
Muud nõuded	23 025	23 025		
Viitlaekumised	23 025	23 025		
Ettemaksed	8 026	8 026		
Muud makstud ettemaksed	8 026	8 026		
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 580	58 580		

	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		
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	3 901 172	7 467 848
Kinnisvara, ehitus	3 378 167	6 422 243
Kinnivara, maa	523 005	1 045 605
Kokku varud	3 901 172	7 467 848

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	18 712	1 454	586
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 712	1 454	586

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		68 762	68 762
Müügid	-372 414	-2 216 434	-2 588 848
Ümberliigitamised	380 507	2 211 750	2 592 257
31.12.2018			
Soetusmaksumus	194 032	1 194 289	1 388 321
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	194 032	1 194 289	1 388 321

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 202	60 440
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 249	7 062
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 621 921	4 556 037

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen Swedbank								
Pikaajalised laenud								
Laen	1 498 353	749 176	749 177		0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	343 000		343 000		10%	EUR	01.07.2020	19
Laen	455 932	227 966	227 966		0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	550 000	275 000	275 000		0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	85 000	85 000			0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	209 650	209 650			0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	110 000		110 000		10%	EUR	01.07.2020	19
Laen	233 000		233 000		10%	EUR	01.07.2020	19
Laen Swedbank	1 469 639	387 700	1 081 939		3%	EUR	30.06.2020	
Pikaajalised laenud kokku	4 954 574	1 934 492	3 020 082					
Laenukohustised kokku	4 954 574	1 934 492	3 020 082					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	19
Laen	330 000		330 000		10%	EUR	01.07.2020	19
Laen	924 000		924 000		0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	550 000		550 000		0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	135 000	50 000	85 000		0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	271 800	52 150	219 650		0,5%	EUR	01.07.2020	19
Laen	110 000		110 000		10%	EUR	01.07.2020	19
Laen	230 000		230 000		10%	EUR	01.07.2020	19
Pikaajalised laenud kokku	4 608 472	152 150	4 456 322					
Laenukohustised kokku	8 517 979	4 061 657	4 456 322					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	5 289 493	9 750 000
Kokku	5 289 493	9 750 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	43 734	43 734		
Maksuvõlad	18 712	18 712		5
Muud võlad	19 926	19 926		
Intressivõlad	19 926	19 926		9
Saadud ettemaksed	171 113	139 202	31 911	
Tulevaste perioodide tulud	31 911		31 911	
Muud saadud ettemaksed	139 202	139 202		
Kokku võlad ja ettemaksed	253 485	221 574	31 911	

	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		5
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	

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	19 926	19 926	
Intressid	19 926	19 926	
Kokku muud võlad	19 926	19 926	

	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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	126 681	133 829
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	31 670	33 457
Kokku tingimuslikud kohustised	158 351	167 286

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4
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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	113 503	103 023
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	113 503	103 023
Kokku müügitulu	113 503	103 023
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	83 202	60 440
Muu	30 301	42 583
Kokku müügitulu	113 503	103 023

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	228 870	209 169
Kokku muud äritulud	228 870	209 169

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	12 221	30 826
Elektrienergia	12 221	30 826
Muud	61 204	13 192
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	73 425	44 018

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	1 228	299
Koolituskulud	59	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 498	1 050
Muud	95 834	43 312
Kokku mitmesugused tegevuskulud	98 619	44 661

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	179 432	33 280
Kokku intressikulud	179 432	33 280

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud intressitulud	168	21
Kokku intressitulud	168	21

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 284	3 546 594	4 689 192

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Saadud laenud juriidilistelt isikutelt		1 144 537	0,5%	EUR	01.07.2020
Saadud laenud juriidilistelt isikutelt	46 000	25 000	10%	EUR	01.07.2020

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	70 399	2 613 210	104 497	347 450

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2019

AL MARE ESTATE OÜ (registrikood: 12771961) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PIHOTALO	Juhatuse liige	15.05.2019
KULDAR GIL	Juhatuse liige	07.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AL MARE ESTATE OÜ osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud AL MARE ESTATE OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 arvestusekspertide 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 arvamus. 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 auditiprotseduuriid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt 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 infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

08.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AL MARE ESTATE OÜ (registrikood: 12771961) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE-RIIKA KOGER	Vandeaudiitor	08.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	167 286
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 935
Kokku	158 351
Katmine	
2017 aasta kasumi arvelt	8 935
Kokku	8 935

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	113503	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peep@mailer.ee