

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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.

Aruande kinnitamise seisuga oleme valdava osa kinnistutest edukalt võõrandanud ja täies ulatuses kustutanud ettevõtte kohustused pankade ees.

2020 aastal plaanime kõik korteriomandid võõrandada. Kuna ettevõtte osanike finantsseis on hea ja puuduvad olulised kohustused kolmandate osapoolte ees siis me ei prognoosi, et oleksime sunnitud seoses Covid-19 epideemia ja sellega kaasneva võimaliku majandussurutise tõttu kinnistute müügihindu oluliselt alandama. Riskina toome välja, et kinnistute võõrandamine võib vajada pikemat müügiperioodi.

Tegevjuht ega ettevõtte juhatus oma tegevuse eest tasu saanud ei ole.
2019 aastamajandustulemus on kasum 211808 EUR.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu	106902	113503
Puhaskasum/ kahjum	211808	-8935
ROE	56,8%	-6%
Puhasrentaablus	198,1%	-8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15	1,85
ROA	7,6%	-0,17%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2019 – puhaskasum 2018) / puhaskasum 2018 * 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	96 277	20 837	2
Nõuded ja ettemaksed	35 165	58 580	3
Varud	2 650 862	3 901 172	4
Kokku käibevarad	2 782 304	3 980 589	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 388 321	6
Kokku põhivarad	0	1 388 321	
Kokku varad	2 782 304	5 368 910	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 176 485	1 934 492	7
Võlad ja ettemaksed	233 160	221 574	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 409 645	2 156 066	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 020 082	7
Võlad ja ettemaksed	0	31 911	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 051 993	
Kokku kohustised	2 409 645	5 208 059	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 351	167 286	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	211 808	-8 935	
Kokku omakapital	372 659	160 851	
Kokku kohustised ja omakapital	2 782 304	5 368 910	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	106 902	113 503	12
Muud äritulud	292 976	228 870	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 712	-73 425	14
Mitmesugused tegevuskulud	-65 253	-98 619	15
Ärikasum (kahjum)	312 913	170 329	
Intressitulud	2	168	18
Intressikulud	-101 107	-179 432	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	211 808	-8 935	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	211 808	-8 935	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	312 913	170 329	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-292 976	-228 870	13
Kokku korrigeerimised	-292 976	-228 870	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 415	35 323	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-58 215	23 930	
Makstud intressid	-110 770	-205 404	
Kokku rahavood äritegevusest	-125 633	-204 692	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-45 927	-68 762	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 663 079	1 523 218	
Laekunud intressid	2	168	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 617 154	1 454 624	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	36 000	46 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 452 081	-1 307 507	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 416 081	-1 261 507	
Kokku rahavood	75 440	-11 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 837	32 412	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	75 440	-11 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96 277	20 837	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		211 808	211 808
31.12.2019	2 500	370 159	372 659

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Al Mare Estate 2019. 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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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 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.

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 siirdehinna korrigeerimistelt. 2019. 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 kohustus 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto Swedbank	15 114	19 857
Arvelduskonto LHV	81 163	980
Kokku raha	96 277	20 837

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 762	7 762	
Ostjatelt laekumata arved	7 762	7 762	
Nõuded seotud osapoolte vastu	14 024	14 024	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	5
Muud nõuded	9 025	9 025	
Viitlaekumised	9 025	9 025	
Ettemaksed	4 347	4 347	
Tulevaste perioodide kulud	271	271	
Muud makstud ettemaksed	4 076	4 076	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 165	35 165	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	2 650 862	3 901 172
Kinnisvara, ehitus	2 286 703	3 378 167
Kinnivara, maa	364 159	523 005
Kokku varud	2 650 862	3 901 172

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		89 523	18 712
Ettemaksukonto jääk	7		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	89 523	18 712

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		16 698	16 698
Müügid	-106 209	-635 337	-741 546
Ümberliigitamised	-87 823	-575 650	-663 473
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	88 396	87 104
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 768	15 249
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	813 073	2 621 921

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbank	92 006	92 006			3%	EUR	30.06.2020
Laen	720 625	720 625			10%	EUR	01.07.2020
Laen	343 000	343 000			0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	146 204	146 204			0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	482 000	482 000			0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	74 650	74 650			0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	208 000	208 000			10%	EUR	01.07.2020
Laen	110 000	110 000			10%	EUR	01.07.2020
Lühiajalised laenud kokku	2 176 485	2 176 485					
Laenukohustised kokku	2 176 485	2 176 485					
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	1 498 353	749 176	749 177		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	343 000		343 000		10%	EUR	01.07.2020
Laen	455 932	227 966	227 966		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	550 000	275 000	275 000		0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	85 000	85 000			0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	209 650	209 650			0,5%	EUR	01.07.2020
Laen	110 000		110 000		10%	EUR	01.07.2020
Laen	233 000		233 000		10%	EUR	01.07.2020
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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	2 650 862	5 289 493
Kokku	2 650 862	5 289 493

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	30 342	30 342		
Maksuvõlad	89 523	89 523		5
Muud võlad	10 264	10 264		
Intressivõlad	10 264	10 264		9
Saadud ettemaksed	90 769	90 769		
Tulevaste perioodide tulud	6 650	6 650		
Muud saadud ettemaksed	84 119	84 119		
Võlad seotud osapooltele	12 262	12 262		19
Kokku võlad ja ettemaksed	233 160	233 160		

	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	

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Intressivõlad	10 264	10 264
Kokku muud võlad	10 264	10 264

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Intressivõlad	19 926	19 926
Intressid	19 926	19 926
Kokku muud võlad	19 926	19 926

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	296 127	126 681
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	74 032	31 670
Kokku tingimuslikud kohustised	370 159	158 351

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	4
Mirco Invest OÜ, osa 624 EUR Raidor OÜ, osa 626 EUR Age COM OÜ, osa 1250 EUR		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 902	113 503
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 902	113 503
Kokku müügitulu	106 902	113 503
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	88 396	83 202
Muu	18 506	30 301
Kokku müügitulu	106 902	113 503

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	292 976	228 870
Kokku muud äritulud	292 976	228 870

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

	2019	2018
Energia	5 138	12 221
Elektrienergia	5 138	12 221
Muud	16 574	61 204
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 712	73 425

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	975	1 228
Koolituskulud	129	59
Riiklikud ja kohalikud maksud	656	1 498
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	14 284	0
Muud	49 209	95 834
Kokku mitmesugused tegevuskulud	65 253	98 619

Lisa 16 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	101 107	179 432
Kokku intressikulud	101 107	179 432

Lisa 17 Intressitulud (eurodes)

	2019	2018
Muud intressitulud	2	168
Kokku intressitulud	2	168

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 024	2 106 974	4 284	3 546 594

Laenud

2019	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	2 000	-1 496 106	0,5%	EUR	01.07.2020
Saadud laenud juriidilistelt isikutelt	34 000	-59 000	10%	EUR	01.07.2020

2018	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		1 144 537	0,5%	EUR	01.07.2020
Saadud laenud juriidilistelt isikutelt	46 000	25 000	10%	EUR	01.07.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 359	743 010	70 399	2 613 210

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2020

AL MARE ESTATE OÜ (registrikood: 12771961) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PIHOTALO	Juhatuse liige	07.04.2020
KULDAR GIL	Juhatuse liige	07.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AL MARE ESTATE OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud AL MARE ESTATE OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt AL MARE ESTATE OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene-Riika Koger

Vandeaudiitori number 173

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

08.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AL MARE ESTATE OÜ (registrikood: 12771961) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE-RIIKA KOGER	Vandeaudiitor	08.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	211 808
Kokku	370 159
Katmine	
2017 aasta kasumi arvelt	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106902	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Raidor	10291168	Rõõmu küla, Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	626 EUR (Lihtomand)
OÜ AGE Com	10366297	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ Mirco Invest	10290074	Rõõmu küla, Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	624 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peep@mailer.ee