

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Osaühing Aaloe Kinnisvara

**registrikood:** 10949372

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Tornimäe tn 7-128

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**e-posti aadress:** urmas@hansapost.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 7  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad             | 8  |
| Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                    | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                         | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                          | 11 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                        | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                  | 11 |
| Aruande allkirjad                         | 12 |

## Tegevusaruanne

Aaloe Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on juhtimisalane nõustamine ning tehingud vallas- ja kinnisvaraga sh. finantseerimistehingud.

Ettevõtte registreeriti 24.märtsil 2003. aastal ja seega oli see seitsmes tegevusaasta.

Aruandeperioodil maksti juhatuse liikmetele tasu 2810 eurot. Ettevõtte peamine tulu teeniti juhtimiskonsultatsiooni teenuse osutamisest ettevõtte omaniku kontrolli all olevatele ettevõtetele.

Peamised ettevõtet iseloomustavad suhtarvud on järgmised:

|                                     | 2021      | 2020    |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| müügitulud                          | 234 688   | 79 609  |
| müügitulude muutus                  | 195%      | 2,8%    |
| investeeringute maht                | 1 824 824 | 788 290 |
| lühiajalise võlgnevuse kattekordaja | 60,9      | 2,6     |
| omakapitalimäär                     | 99%       | 67%     |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 84 448           | 29 960           |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 824 824        | 788 290          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 15 661           | 30 679           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 924 933</b> | <b>848 929</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 448 532          | 226 874          | 4       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 20 000           | 20 000           | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>468 532</b>   | <b>246 874</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 393 465</b> | <b>1 095 803</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 324 255          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 31 578           | 4 160            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>31 578</b>    | <b>328 415</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 31 002           | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>31 002</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>31 578</b>    | <b>359 417</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 834            | 2 556            | 7       |
| Ülekurss                                     | 498 722          | 0                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 733 830          | 708 269          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 125 501        | 25 561           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 361 887</b> | <b>736 386</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 393 465</b> | <b>1 095 803</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 234 688          | 79 609        | 8       |
| Muud äritulud                               | 55 012           | 35 000        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -86 796          | -55 451       |         |
| Tööjõukulud                                 | -2 810           | 0             | 9       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -30 549          | -28 984       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>169 545</b>   | <b>30 174</b> |         |
| Intressitulud                               | 79 134           | 0             |         |
| Intressikulud                               | -539             | -4 613        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 877 361          | 0             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 125 501</b> | <b>25 561</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 125 501</b> | <b>25 561</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse juhendiga. Finantsaruandluse juhend tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

### Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud. Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused. Valuutarisk ei ole olulise mõjuga, kuna ettevõtte tegevus toimub Eurodes. Muutuva kursiga valuutatehinguid on ettevõtte ebaolulisel määral. Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, tootmise finantseerimine toimub osaliselt tellija ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt SEB Pangas. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte olulisi krediidiriske.

### Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud perioodi kuludesse.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused).

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne vara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Parendustega seotud kulud, mis tõstavad vara tootlust, on liidetud põhivara soetusmaksumusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

- masinad ja seadmed 20%
- ehitised 10%

**Rendid**

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina. Kapitalirendi tingimuste soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed on jaotatud finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud on jaotatud rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad on amortiseeritud sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses.

Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

**Tulud**

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamisel, kusjuures osutatud teenustel põhineva arve väljastamise tõenäosus peab olema usaldusväärselt prognoositav. Müügituluna kajastatakse ka finantsteenuse korras klientidele osutatava nõuete ostu-müügi tehingute realiseerunud positiivset tulemit. Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loeb ettevõtte omaniku ja juhatusega seotud isikute kontrolli all olevaid ettevõtteid aga ka omanikku ning juhatuse liikmeid.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                  |                 |                  | Kokku            |
|----------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                  | Aktsiad ja osad | Muud             |                  |
| <b>31.12.2019</b>                | 0               | 600 981          | 600 981          |
| Soetamine                        | 0               | 187 309          | 187 309          |
| <b>31.12.2020</b>                | <b>0</b>        | <b>788 290</b>   | <b>788 290</b>   |
| Soetamine                        | 500 000         | 663 534          | 1 163 534        |
| Müük müügihinnas või lunastamine | -127 000        | 0                | -127 000         |
| <b>31.12.2021</b>                | <b>373 000</b>  | <b>1 451 824</b> | <b>1 824 824</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021    |            | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 11 687        | 0          | 849        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 890        | 0          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>11 687</b> | <b>890</b> | <b>849</b> |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                          |          |            | Kokku    |
|------------------------------------------|----------|------------|----------|
|                                          | Ehitised | Ettemaksed |          |
| <b>31.12.2019</b>                        |          |            |          |
| Soetusmaksumus                           | 440 240  | 139 441    | 579 681  |
| Akumuleeritud kulum                      | -323 823 | 0          | -323 823 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | 116 417  | 139 441    | 255 858  |
|                                          |          |            |          |
| Amortisatsioonikulu                      | -28 984  | 0          | -28 984  |
| Ümberliigitamised                        | 139 441  | -139 441   | 0        |
| Ümberliigitamised ettemaksetest          | 139 441  | -139 441   | 0        |
|                                          |          |            |          |
| <b>31.12.2020</b>                        |          |            |          |
| Soetusmaksumus                           | 579 681  | 0          | 579 681  |
| Akumuleeritud kulum                      | -352 807 | 0          | -352 807 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | 226 874  | 0          | 226 874  |
|                                          |          |            |          |
| Ostud ja parendused                      | 252 207  | 0          | 252 207  |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused | 252 207  | 0          | 252 207  |
| Amortisatsioonikulu                      | -30 549  | 0          | -30 549  |
|                                          |          |            |          |
| <b>31.12.2021</b>                        |          |            |          |
| Soetusmaksumus                           | 831 888  | 0          | 831 888  |
| Akumuleeritud kulum                      | -383 356 | 0          | -383 356 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | 448 532  | 0          | 448 532  |

## Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Kontsessioonid,<br>patendid,<br>litsentsid,<br>kaubamärgid | Kokku  |
|---------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| <b>31.12.2019</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 20 000                                                     | 20 000 |
| Akumuleeritud kulum | 0                                                          |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 20 000                                                     | 20 000 |
|                     |                                                            |        |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2020</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 20 000                                                     | 20 000 |
| Akumuleeritud kulum | 0                                                          |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 20 000                                                     | 20 000 |
|                     |                                                            |        |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2021</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 20 000                                                     | 20 000 |
| Akumuleeritud kulum | 0                                                          |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 20 000                                                     | 20 000 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                      |             |             |
| lühiajalised laenud              |            | 0                                |                     |             |                      |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |                      |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                      |             |             |
| lühiajalised laenud              | 324 255    | 324 255                          |                     |             | 0% aastas            | EUR         | 31.12.2021  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 324 255    | 324 255                          |                     |             |                      |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                      |             |             |
| SEB laen                         | 31 002     |                                  | 31 002              |             | 3 kuu EURIBOR + 2,8% | EUR         |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 31 002     |                                  | 31 002              |             |                      |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 355 257    | 324 255                          | 31 002              |             |                      |             |             |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                        | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                             | 3 834      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                         | 1          | 1          |
| 2021 aastal suurendas ettevõtte omakapitali mitterahalise sissemakse teel suunates ülekurssi 498 722 eurot ja osakapitali 1 278 eurot. |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |
| Eesti                                       | 234 688        | 79 609        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>234 688</b> | <b>79 609</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>234 688</b> | <b>79 609</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine   | 224 225        | 79 609        |
| üüritulu                                    | 10 463         | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>234 688</b> | <b>79 609</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2021         | 2020     |
|------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Palgakulu                                            | 2 100        | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 710          | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>2 810</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1            | 0        |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |              |          |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1            | 1        |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
|                                                                               | 2021  | 2020 |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 810 | 0    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

**Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| URMAS TÜRK         | Juhatuse liige     | 04.07.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 733 830          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 125 501        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 859 331</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 859 331        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 859 331</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine            | 70221      | 224225          | 95.54%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 10463           | 4.46%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Urmes Türk     | 37502220297                               | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 3834 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| E-posti aadress | urmas@hansapost.ee |