

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
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 8400 eurot. Ettevõtte peamine tulu teeniti üürituludelt.

Peamised ettevõtet iseloomustavad suhtarvud on järgmised:

2023 aasta eesmärk on üüritulude kasvatamine.

	2022	2021
müügitulud	91 703	234 688
investeeringute maht	1 361 885	1 824 824
omakapitalimäär	87 %	99 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 308	84 448	
Finantsinvesteeringud	1 361 885	1 824 824	2
Nõuded ja ettemaksed	33 768	15 661	
Varud	51 305	0	
Kokku käibevarad	1 458 266	1 924 933	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	918 619	448 532	4
Immateriaalsed põhivarad	20 000	20 000	5
Kokku põhivarad	938 619	468 532	
Kokku varad	2 396 885	2 393 465	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	63 680	0	6
Võlad ja ettemaksed	7 465	31 578	
Kokku lühiajalised kohustised	71 145	31 578	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	253 119	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	253 119	0	
Kokku kohustised	324 264	31 578	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	7
Ülekurss	183 722	498 722	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 859 331	733 830	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 734	1 125 501	
Kokku omakapital	2 072 621	2 361 887	
Kokku kohustised ja omakapital	2 396 885	2 393 465	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	91 703	234 688
Muud äritulud	0	55 012
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 341	0
Mitmesugused tegevuskulud	-120 011	-86 796
Tööjõukulud	-18 732	-2 810
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 100	-30 549
Ärikasum (kahjum)	-90 481	169 545
Intressitulud	120 903	79 134
Intressikulud	-4 688	-539
Muud finantstulud ja -kulud	0	877 361
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 734	1 125 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 734	1 125 501

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2022. 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 Toimikonna 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. Raamatupidamishinnangu muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raha

Raha ekvivalentina 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 ettevõttel 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 ettevõttel olulisi krediidiriske.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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 ettevõtte võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Tavapärastel turutingimustel 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.

Bilansipäeva seisuga on vajadusel korrigeeritud finantsvarade soetusväärtust vastavalt turuolukorrale ning tehtud vajalikud allahindlused. Allahindlused on kaetud omakapitali reservide arvelt.

Nõuded ja ettemaksed

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 aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- masinad ja seadmed 20%
- ehitised 10%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustused

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	
31.12.2020	0	788 290	788 290
Soetamine	500 000	663 534	1 163 534
Müük müügihinnas või lunastamine	-127 000	0	-127 000
31.12.2021	373 000	1 451 824	1 824 824
Soetamine		46 769	46 769
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-194 708	-194 708
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest	-315 000	0	-315 000
31.12.2022	58 000	1 303 885	1 361 885

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	11 487	0	11 687	0
Sotsiaalmaks	0	1 125	0	890
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 487	1 125	11 687	890

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	579 681		0	579 681
Akumuleeritud kulum	-352 807		0	-352 807
Jääkmaksumus	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
31.12.2021				
Soetusmaksumus	831 888		0	831 888
Akumuleeritud kulum	-383 356		0	-383 356
Jääkmaksumus	448 532		0	448 532
Ostud ja parendused	278 460	108 290	115 437	502 187
Amortisatsioonikulu	-28 984	-3 116	0	-32 100
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 110 348	108 290	115 437	1 334 075
Akumuleeritud kulum	-412 340	-3 116	0	-415 456
Jääkmaksumus	698 008	105 174	115 437	918 619

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	316 799	63 680	253 119		6 kuu EURIBOR + 1,85%	EUR	18.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	316 799	63 680	253 119				
Laenukohustised kokku	316 799	63 680	253 119				
	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	530 667	
Kokku	530 667	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	91 703	234 688
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	91 703	234 688
Kokku müügitulu	91 703	234 688
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	35 357	224 225
üüritud	56 346	10 463
Kokku müügitulu	91 703	234 688

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	14 000	2 100
Sotsiaalmaksud	4 732	710
Kokku tööjõukulud	18 732	2 810
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2022	2021
Arvestatud tasu	14 000	2 810

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÜRK	Juhatuse liige	07.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 859 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 734
Kokku	1 885 065
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 885 065
Kokku	1 885 065

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	56346	61.44%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	35357	38.56%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Türk	37502220297	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3834 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas@hansapost.ee