

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Aromare

registrikood: 10075683

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 238
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11624

telefon: +372 6140200

e-posti aadress: info@aromare.ee

veebilehe aadress: www.aromare.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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Võlad tarnijatele	16
Lisa 12 Muud võlad	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

OÜ Aromare põhiline tegevus toimub Väike-Järve ärikeskuses, mis avas oma üürnikele ja külastajatele ukse 2020.a. märtsi kuus. Väike-Järve on kaasaegne ärikeskus, mis mahutab endasse nii büroo, kaubanduse kui ka teenused.

Kaubandus- ja teeninduspinnad võtavad keskuses enda alla kolm korrust, millele on liidetud kuuekorruseline büroo-osa.

350 parkimiskohta on jaotatud kolmele tasapinnale.

OÜ Aromare põhitegevusalaks oli 2023.a. kinnisvara üürileandmine ja sellega seotud teenuste osutamine.

Ettevõtte juhatuses on üks ja nõukogus kolm liiget.

Aruandeaasta müügitulu oli 2 419 111 eurot ja aruandeaasta kasum 74 288 eurot.

OÜ Aromare põhitegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Klientide ja tarnijatega arveldatakse eurodes. Seetõttu ei ole majandusaastal ega aruande koostamise perioodil ilmnenud valuutakursside muutumisega kaasnevaid riske.

Ettevõtte pikaajaliste laenude intressimäärad on seotud Euriboriga. Seoses intressimäärade tõusuga on 2024.aastaks prognoositud intressikulude kasvu 100 tuhat eurot võrreldes 2023.aastaga.

2024.aastaks on planeeritud ärikasumi kasvu 100 tuhat eurot ja puhaskasumit 75 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (EUR)	2 419 111	2 369 729
Tulu kasv (-langus) (%)	2,1	14,3
Puhaskasum(-kahjum) (EUR)	74 288	575 523
Puhasrentaabilus	3,1	24,3
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,14	0,05
ROA (%)	0,4	3,0
ROE (%)	5,26	42,98

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022) / müügitulu 2022 * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 930	381 380	2
Nõuded ja ettemaksed	790 392	162 629	3
Kokku käibevarad	916 322	544 009	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 324 885	1 348 966	5
Kinnisvarainvesteeringud	16 410 831	17 078 228	6
Materiaalsed põhivarad	31 776	0	7
Kokku põhivarad	17 767 492	18 427 194	
Kokku varad	18 683 814	18 971 203	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	667 400	10 678 302	9
Võlad ja ettemaksed	133 502	132 353	10
Kokku lühiajalised kohustised	800 902	10 810 655	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 690 159	6 346 650	9
Võlad ja ettemaksed	779 301	474 734	10
Kokku pikaajalised kohustised	16 469 460	6 821 384	
Kokku kohustised	17 270 362	17 632 039	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	383 500	383 500	14
Kohustuslik reservkapital	38 350	38 350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	917 314	341 791	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 288	575 523	
Kokku omakapital	1 413 452	1 339 164	
Kokku kohustised ja omakapital	18 683 814	18 971 203	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 419 111	2 369 729	15
Muud äritulud	0	150	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-477 368	-521 392	16
Mitmesugused tegevuskulud	-264 939	-218 008	17
Tööjõukulud	-124 205	-121 645	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-672 286	-667 403	6,7
Ärikasum (kahjum)	880 313	841 431	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-24 081	-8 210	5
Intressitulud	7 283	34	
Intressikulud	-789 227	-257 732	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 288	575 523	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 288	575 523	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	880 313	841 431	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	672 286	667 403	6,7
Kokku korrigeerimised	672 286	667 403	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 250	-1 536	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 663	44 731	10
Laekunud intressid	7 270	34	
Kokku rahavood äritegevusest	1 563 456	1 552 063	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-36 665	0	7
Antud laenud	-645 000	0	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-681 665	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-667 393	-1 267 394	9
Makstud intressid	-469 848	-161 421	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 137 241	-1 428 815	
Kokku rahavood	-255 450	123 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	381 380	258 132	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-255 450	123 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 930	381 380	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	383 500	38 350	341 791	763 641
Aruandeaasta kasum (kahjum)			575 523	575 523
31.12.2022	383 500	38 350	917 314	1 339 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)			74 288	74 288
31.12.2023	383 500	38 350	991 602	1 413 452

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aromare 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Aromare kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Aromare ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema osadest kuulub 100% emaettevõtjale AS Silikaat Grupp, kes on kohustatud koostama ja avalikustama kontserni konsolideeritud majandusaasta aruande.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

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 ja laenukasutuse kulutusi, kui varaobjekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenuga.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või kasutusväärtusest. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist tekkivad tulevased rahavood nüüdisväärtusesse kasutades diskontomäärana intressimäära, mida investorid eeldaksid tulususena sarnasesse projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed	5
Sõidukid	5
Muu inventar	3

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantsinstrumentide klassifitseerimisel finantskohustusteks või omakapitaliinstrumendiks lähtutakse majanduslikust sisust, mis võib erineda juriidilisest vormist.

Omakapitali koosseisus kajastatakse osasid, mis OÜ Aromare on emiteerinud.

Oma osade tagasiostud kajastatakse otse omakapitali muutustena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

OÜ Aromare kajastab oma bilansis eraldist juhul, kui:

- ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus;
- kohustuse realiseerumine on tõenäoline;
- kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajaliku summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise suurusele hinnangu andmisel on kaasatud ka eksperte väljastpoolt ettevõtet.

Pikaajalised eraldised on kajastatud bilansis eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas.

Olulised lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Aromare käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	125 930	381 380
Kokku raha	125 930	381 380

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	140 874	140 874	
Ostjatelt laekumata arved	145 388	145 388	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 514	-4 514	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 325	1 325	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	4
Laenunõuded	645 000	645 000	19
Muud nõuded	13	13	
Intressinõuded	13	13	
Ettemaksed	1 180	1 180	
Tulevaste perioodide kulud	1 180	1 180	
Kokku nõuded ja ettemaksed	790 392	790 392	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	158 652	158 652	
Ostjatelt laekumata arved	163 166	163 166	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 514	-4 514	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 325	1 325	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	4
Ettemaksed	652	652	
Tulevaste perioodide kulud	652	652	
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 629	162 629	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		25 645		27 331
Üksikisiku tulumaks		4 253		4 584
Erisoodustuse tulumaks		28		0
Sotsiaalmaks		7 217		7 837
Kohustuslik kogumispension		185		390
Töötuskindlustusmaksed		419		470
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2		2
Ettemaksukonto jääk	2 000		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	37 749	2 000	40 614

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11791401	Lepa Keskus OÜ	Eesti	investeeringud ärikinnisvarasse	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Lepa Keskus OÜ	1 348 966	-24 081	1 324 885
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 348 966	-24 081	1 324 885

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	868 353	17 930 404	24 272	18 823 029
Akumuleeritud kulum	0	-1 077 398	0	-1 077 398
Jääkmaksumus	868 353	16 853 006	24 272	17 745 631
Amortisatsioonikulu	0	-667 403		-667 403
31.12.2022				
Soetusmaksumus	868 353	17 930 404	24 272	18 823 029
Akumuleeritud kulum	0	-1 744 801	0	-1 744 801
Jääkmaksumus	868 353	16 185 603	24 272	17 078 228
Amortisatsioonikulu	0	-667 397	0	-667 397
31.12.2023				
Soetusmaksumus	868 353	17 930 404	24 272	18 823 029
Akumuleeritud kulum	0	-2 412 198	0	-2 412 198
Jääkmaksumus	868 353	15 518 206	24 272	16 410 831

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 904 938	1 828 465
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	189 516	191 011

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	17 007	17 007
Akumuleeritud kulum	-17 007	-17 007
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	36 665	36 665
Muud ostud ja parendused	36 665	36 665
Amortisatsioonikulu	-4 889	-4 889
31.12.2023		
Soetusmaksumus	53 672	53 672
Akumuleeritud kulum	-21 896	-21 896
Jääkmaksumus	31 776	31 776

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 904 938	1 828 465
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	1 939 817	1 903 938
1-5 aasta jooksul	4 703 607	5 408 051
Üle 5 aasta	1 901 634	2 697 484
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	15 848 459	16 499 137
Kokku	15 848 459	16 499 137

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	0	3 263

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
krediitkaart	7	7				EUR	20.01.2024	
Lühiajalised laenud kokku	7	7						
Pikaajalised laenud								
Aatrium Sisustuskaubamaja AS	1 244 000			1 244 000	5%	EUR	31.12.2030	19
Järve Kaubanduskeskus OÜ	5 102 650			5 102 650	5%	EUR	31.12.2030	19
SEB Pank	10 010 902	667 393	9 343 509		6 kuu Euribor+1,55%	EUR	28.12.2028	
Pikaajalised laenud kokku	16 357 552	667 393	9 343 509	6 346 650				
Laenukohustised kokku	16 357 559	667 400	9 343 509	6 346 650				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
krediitkaart	7	7				EUR	20.01.2023	
Lühiajalised laenud kokku	7	7						
Pikaajalised laenud								
Aatrium Sisustuskaubamaja AS	1 244 000		1 244 000		2%	EUR	20.12.2024	19
Järve Kaubanduskeskus OÜ	5 102 650		5 102 650		1,25%	EUR	20.12.2024	19
SEB Pank	10 678 295	10 678 295			6 kuu Euribor+1,25%	EUR	28.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	17 024 945	10 678 295	6 346 650					
Laenukohustised kokku	17 024 952	10 678 302	6 346 650					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	780 926	780 926
Ehitised	14 782 668	15 411 322
Kokku	15 563 594	16 192 248

Ärikeskuse ehitamiseks SEB Pangalt saadud laenu, kogusummas 12,5 miljonit eurot, tagatiseks on hüpoteek kinnistutele summas 15 miljonit eurot. Lisatagatiseks on seotud osapoole kinnistule seatud hüpoteek (lisa 19).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	64 397	64 397		11
Võlad töövõtjatele	11 135	11 135		
Maksuvõlad	37 749	37 749		4
Muud võlad	676 403	6 321	670 082	12
Intressivõlad	676 332	6 250	670 082	
Muud viitvõlad	71	71		
Üüri tagatisrahad	123 119	13 900	109 219	
Kokku võlad ja ettemaksed	912 803	133 502	779 301	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	71 919	71 919		11
Võlad töövõtjatele	15 344	15 344		
Maksuvõlad	40 614	40 614		4
Muud võlad	356 953	4 204	352 749	12
Intressivõlad	356 953	4 204	352 749	
Muud viitvõlad	0	0		
Üüri tagatisrahad	122 257	272	121 985	
Kokku võlad ja ettemaksed	607 087	132 353	474 734	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Konsolideerimisgrupi ettevõtjad	6 646	9 300	19
Seotud osapooled	22 643	20 175	19
Muud tarnijad	35 108	42 444	
Kokku võlad tarnijatele	64 397	71 919	

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	676 332	6 250	670 082	
SEB Pank	6 250	6 250		
Konsolideerimisgrupi ettevõtjad	197 836		197 836	19
Seotud osapooled	472 246		472 246	19
Muud viitvõlad	71	71		
Aruandvad isikud	71	71		
Kokku muud võlad	676 403	6 321	670 082	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	356 953	4 204	352 749	
SEB Pank	4 204	4 204		
Konsolideerimisgrupi ettevõtjad	135 636		135 636	19
Seotud osapooled	217 113		217 113	19
Muud viitvõlad	0	0		
Muud viitvõlad	0	0		
Kokku muud võlad	356 953	4 204	352 749	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	793 282	733 851
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	198 320	183 463
Kokku tingimuslikud kohustised	991 602	917 314

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	383 500	383 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 419 111	2 369 729
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 419 111	2 369 729
Kokku müügitulu	2 419 111	2 369 729
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 904 938	1 828 465
Kinnisvaraga seotud teenused	514 173	541 264
Kokku müügitulu	2 419 111	2 369 729

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	477 368	521 392
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	477 368	521 392

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	3 263
Mitmesugused bürookulud	12 691	23 919
Riiklikud ja kohalikud maksud	19 955	19 955
Reklaam	11 000	6 413
Masinate ja seadmete kulud	10 363	1 947
Hoonete haldus ja hooldus	33 970	26 543
Haldus-ja juhtimisteenused	97 200	111 000
Ostetud teenused	60 699	7 076
Muud	19 061	17 892
Kokku mitmesugused tegevuskulud	264 939	218 008

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	94 398	91 020
Sotsiaalmaksud	31 712	30 573
Puhkusereserv	-1 905	52
Kokku tööjõukulud	124 205	121 645
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Silikaat Grupp
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	645 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 325	1 325
Kokku nõuded ja ettemaksed	646 325	1 325
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 646	9 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 643	20 175
Kokku võlad ja ettemaksed	29 289	29 475

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 244 000	1 244 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 102 650	5 102 650
Kokku laenukohustised	6 346 650	6 346 650
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	197 836	135 636

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	472 246	217 113
Kokku võlad ja ettemaksed	670 082	352 749

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Emaettevõtja	0	645 000	0	645 000
Kokku antud laenud	0	645 000	0	645 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 744 000	500 000	1 244 000	28 979
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 202 650	100 000	5 102 650	64 704
Kokku laenukohustised	6 946 650	600 000	6 346 650	93 683

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 244 000	1 244 000	62 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 102 650	5 102 650	255 133
Kokku laenukohustised	6 346 650	6 346 650	317 333

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja		36 000		18 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 500	67 655	1 463	87 364
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	279 995	991	227 954
Kokku ostetud	1 500	383 650	2 454	333 318

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	24 260	24 000

vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

2023.a. antud lühiajalise laenuna on kajastatud aasta lõpus kontsernikonto koosseisu kuuluvale arvelduskontole seatud rahaliste vahendite kasutamise piirang (limiit) summas 645 000 eurot emaettevõtja kasuks.

Konsernikontolt on 2023.a. arvestatud intressitulu 7270 eurot (2022.a.34 eurot).

Seotud osapoole omandis olevale kinnistule on seatud AS SEB Pank kasuks hüpoteek summas 15,5 miljonit eurot, kõrvalnõuetega 1,9 miljonit eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2024

OÜ Aromare (registrikood: 10075683) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEA KUNMAN	Juhatuse liige	14.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Aromare osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Aromare (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkeb oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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 infole 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/

Joel Tõugjas

Vandeauditi number 191

ADELAID OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 91

Tildri tn 21-24, Tallinn, Harju maakond, 12916

14.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Aromare (registrikood: 10075683) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOEL TÕUGJAS	Vandeaudiitor	14.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	917 314
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 288
Kokku	991 602
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	991 602
Kokku	991 602

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	917 314
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 288
Kokku	991 602
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	991 602
Kokku	991 602

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2419111	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6140200
E-posti aadress	info@aromare.ee
Veebilehe aadress	www.aromare.ee