

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Al Mare Majad

registrikood: 11268987

tänavatalu nimi, Mõisa tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13522

telefon: +372 6665946

e-posti aadress: info@almaremajad.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Tulumaks	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Al Mare Majad on 2006. aastal asutatud äriühing, mille põhitegevus on kinnisvarahaldus ja sellega seotud tegevused.

OÜ Al Mare Majad omab 100% hoonestusõigust Tallinnas Mõisa 4/Vabaõhumuuseumi tee 3, kuhu on rajatud 16-korruseline büroohoone.

2023. aasta põhiliseks tegevuseks oli 16-korruselise büroohoone üürile andmine.

2023. aasta netokäibeks kujunes 1 613 294 eurot ja kasumit teeniti 730 303 eurot.

Aruandeaasta lõpuks oli ettevõtte bilansimaht 17 476 963 eurot.

OÜ Al Mare Majad juhatus on üheliikmeline.

Aasta 2023 OÜ Al Mare Majad töötajate keskmine arv oli 1 töötaja ja tööjõukulud moodustasid 40 231 eurot.

Aruandeaastal maksti välja dividendid summas 290 000 eurot.

märts 2024.a.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kairit Volmer

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	673 035	684 412	
Nõuded ja ettemaksed	58 870	76 930	2
Kokku käibevarad	731 905	761 342	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 738 093	16 590 000	4, 6
Materiaalsed põhivarad	6 965	621	5
Kokku põhivarad	16 745 058	16 590 621	
Kokku varad	17 476 963	17 351 963	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 708 819	310 833	7
Võlad ja ettemaksed	522 863	617 332	8
Kokku lühiajalised kohustised	7 231 682	928 165	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	6 708 820	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	6 708 820	
Kokku kohustised	7 231 682	7 636 985	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 297 116	1 297 116	9
Ülekurss	2 539 849	2 539 849	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 678 013	5 008 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	730 303	869 947	
Kokku omakapital	10 245 281	9 714 978	
Kokku kohustised ja omakapital	17 476 963	17 351 963	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 613 294	1 521 670	10
Muud äritulud	151 288	104 788	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-562 904	-450 619	12
Mitmesugused tegevuskulud	-14 563	-9 076	13
Tööjõukulud	-40 231	-40 274	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 502	-2 729	5
Muud ärikulud	-7 188	0	
Ärikasum (kahjum)	1 138 194	1 123 760	
Intressitulud	62	46	
Intressikulud	-375 395	-161 069	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	762 861	962 737	
Tulumaks	-32 558	-92 790	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	730 303	869 947	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Al Mare Majad OÜ 2023. 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 Toimikonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus hinnatakse ümber üks kord aastas. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsiooni). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 639 eurost. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 eurot, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised	10
Transpordivahendid	5
Arvutid	2.5

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Al Mare Majad osanikud;
 - teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 - olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
 - eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	57 059	57 059
Ostjatelt laekumata arved	57 059	57 059
Ettemaksed	1 811	1 811
Tulevaste perioodide kulud	1 811	1 811
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 870	58 870
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	76 107	76 107
Ostjatelt laekumata arved	76 107	76 107
Ettemaksed	823	823
Tulevaste perioodide kulud	823	823
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 930	76 930

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	40	40
Käibemaks	17 508	18 094
Üksikisiku tulumaks	506	506
Sotsiaalmaks	915	915
Töötuskindlustusmaksed	62	62
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 031	19 617

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	16 490 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 000
31.12.2022	16 590 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	148 093
31.12.2023	16 738 093

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 275 754	1 214 378
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	228 347	144 778

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ehitist, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel.

Ettevõtte veel omab 15927/27467 mõttelist osa hoonestusõigusest (arenduskrunt) aadressil Tallinn, Haabersti linnaosa, Mõisa tn 4 / Vabaõhumuuseumi tee 3.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus määratleti Al Mare Majad OÜ juhatuse poolt 31.12.2023 seisuga.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	37 500	1 721	3 117	42 338	15 089	57 427
Akumuleeritud kulum	-37 500	-1 721	-1 248	-40 469	-13 608	-54 077
Jääkmaksumus	0	0	1 869	1 869	1 481	3 350
Amortisatsioonikulu			-1 248	-1 248	-1 481	-2 729
31.12.2022						
Soetusmaksumus	37 500	1 721	3 117	42 338	15 089	57 427
Akumuleeritud kulum	-37 500	-1 721	-2 496	-41 717	-15 089	-56 806
Jääkmaksumus	0	0	621	621	0	621
Ostud ja parendused			1 320	1 320	6 526	7 846
Amortisatsioonikulu			-709	-709	-793	-1 502
31.12.2023						
Soetusmaksumus	37 500	1 721	4 437	43 658	21 615	65 273
Akumuleeritud kulum	-37 500	-1 721	-3 205	-42 426	-15 882	-58 308
Jääkmaksumus	0	0	1 232	1 232	5 733	6 965

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 275 754	1 214 378	4, 10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	16 738 093	16 590 000	4
Kokku	16 738 093	16 590 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	6 708 819	6 708 819			6 kuu Euribor + 2,10%	EUR	02.07.2024
Lühiajalised laenud kokku	6 708 819	6 708 819					
Laenukohustised kokku	6 708 819	6 708 819					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	7 019 653	310 833	6 708 820		6 kuu Euribor + 2,10%	EUR	02.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	7 019 653	310 833	6 708 820				
Laenukohustised kokku	7 019 653	310 833	6 708 820				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised		16 590 000
Kokku		16 590 000

Võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek hoonestusõigusele (registriosa nr. 58801) asukohaga Mõisa tn. 4/Vabaõhumuuseumi tee 3, Tallinn. Ettevõtte kavatses 2024.aasta jooksul refinatseerida pangast saadud investeerimislaenu. Juhtkonna hinnangul on refinatseerimise saamine väga tõenäoline.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	54 407	54 407	
Võlad töövõtjatele	668	668	
Maksuvõlad	19 031	19 031	3
Muud võlad	233 544	233 544	
Intressivõlad	33 544	33 544	
Dividendivõlad	200 000	200 000	15, 16
Saadud ettemaksed	182 655	182 655	
Edasilükatud tulumaksuvõlg	32 558	32 558	15
Kokku võlad ja ettemaksed	522 863	522 863	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72 651	72 651	
Võlad töövõtjatele	1 699	1 699	
Maksuvõlad	19 617	19 617	
Muud võlad	303 677	303 677	
Intressivõlad	13 677	13 677	
Dividendivõlad	290 000	290 000	
Saadud ettemaksed	172 479	172 479	
Edasilükatud tulumaksuvõlg	47 209	47 209	
Kokku võlad ja ettemaksed	617 332	617 332	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	1 297 116	1 297 116
Osade arv (tk)	2	2
Trust IN OÜ osa on 648 558 EUR EC Autoholding OÜ osa on 648 558 EUR		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 613 294	1 521 670	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 613 294	1 521 670	
Kokku müügitulu	1 613 294	1 521 670	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 275 754	1 214 378	4, 6
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	337 540	307 292	
Kokku müügitulu	1 613 294	1 521 670	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	148 093	100 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 195	4 788	
Kokku muud äritulud	151 288	104 788	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Kommunaalteenused	-251 511	-235 546
Remont- ja hooldus	-114 856	-97 528
Maakleri vahendustasu	-8 780	0
Maamaks	-19 674	-19 674
Kindlustus	-3 723	-3 319
Ehitustööd	-154 248	-94 552
Arenduskulud	-10 000	0
Muud	-112	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-562 904	-450 619

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Audiitorteenused ja õigusabi	-3 074	-2 187
Pangateenused	-197	-191
Remont, hooldus ja kindlustus	-3 057	-1 149
Bürookulud	-4 291	-2 235
Hindamisteenused	0	-800
Muud	-3 944	-2 514
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-14 563	-9 076

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-29 807	-30 039	16
Sotsiaalmaksud	-10 177	-9 993	
Töötuskindlustus	-247	-242	
Kokku tööjõukulud	-40 231	-40 274	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022		
	Maksustatav summa	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	32 558	570 000	45 581	47 209
Eesti	200 000	32 558	570 000	45 581	47 209
Kokku	200 000	32 558	570 000	45 581	47 209

Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta on 6 408 316 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 1 602 079 eurot.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	290 000	15
Kokku võlad ja ettemaksed	200 000	290 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	29 807	30 039

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevara. Põhjuseks on asjaolu, et pangalaenu (31.12.2023 seisuga 6,708,819 €) tasumise tähtaeg on aastal 2024. Juhtkonna hinnangul ei kujuta see asjaolu ohtu ettevõtte tegevusele, kuna laen kavatakse refinantseerida ning puuduvad teadaolevad takistused, miks refinantseerimine ei peaks aset leidma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2024

OÜ Al Mare Majad (registrikood: 11268987) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRIT VOLMER	Juhatuse liige	07.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Al Mare Majad osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Al Mare Majad (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, 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 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.

Asjaolu rõhutamise

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevara. See asjaolu kujutab endast riski ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Ettevõtte juhtkonna hinnangud ning plaanid selle asjaoluga tegelemiseks on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 17. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 lahkneb 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

07.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Al Mare Majad (registrikood: 11268987) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	07.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 678 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	730 303
Kokku	6 408 316
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 208 316
Kokku	6 408 316

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1275754	79.08%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	337540	20.92%	Ei