

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Aaloe Kinnisvara

registrikood: 10949372

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tornimäe tn 7-128

postisihthnumber: 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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Aaloe Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on majutustegevus ning kinnisvara- ja finantsinvesteeringud.

2023 majandusaastal tegeles ettevõtte lisaks oma põhitegevusaladele ka aiakaupade hulgimüügiga. Peamiselt keskenduti siiski majutusteenuse pakkumisele AirBnB tüüpi korterites. Ettevõtte käibeks kujunes 2023 aastal 318 tuhat eurot (2022 aastal 92 tuhat eurot) ning kasumiks 57 tuhat eurot (2022 aastal 26 tuhat eurot).

Aruandeperioodil maksti juhatuse liikmetele tasu 9 000 eurot.

Peamised ettevõtet iseloomustavad suhtarvud on järgmised:

	2023	2022
müügitulud	318 413	91 703
investeeringute maht	1 360 929	1 161 885
omakapitalimäär	74 %	85 %

2024 aasta eesmärk on üüritulude kasvatamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	71 877	11 308	
Finantsinvesteeringud	1 360 929	1 161 885	2
Nõuded ja ettemaksed	62 378	33 768	
Varud	0	51 305	
Kokku käibevarad	1 495 184	1 258 266	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	851 780	918 619	4
Immateriaalsed põhivarad	20 000	20 000	5
Kokku põhivarad	871 780	938 619	
Kokku varad	2 366 964	2 196 885	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 487	63 680	6
Võlad ja ettemaksed	9 895	7 465	
Kokku lühiajalised kohustised	34 382	71 145	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	586 772	253 119	6
Kokku pikaajalised kohustised	586 772	253 119	
Kokku kohustised	621 154	324 264	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	7
Ülekurss	0	183 722	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 067	1 659 331	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 909	25 734	
Kokku omakapital	1 745 810	1 872 621	
Kokku kohustised ja omakapital	2 366 964	2 196 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	318 413	91 703	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-250 957	-11 341	
Mitmesugused tegevuskulud	-105 492	-120 011	
Tööjõukulud	-18 565	-18 732	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-77 208	-32 100	
Ärikasum (kahjum)	-133 809	-90 481	
Intressitulud	181 728	120 903	
Intressikulud	-49 783	-4 688	
Muud finantstulud ja -kulud	58 773	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 909	25 734	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 909	25 734	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2023. 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. Raamatupidamishinnangu muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte hindas tagasiulatuvalt ümber investeeringute väärtuseid.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Finantsinvesteeringud	1 361 885	-200 000	1 161 885
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 859 331	-200 000	1 659 331

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 ettevõttel ebaolulisel määral. Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksestidipliini, 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 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 väärtuses 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.

Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega 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

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	
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 ümberhindlusest	-315 000	-200 000	-515 000
31.12.2022	58 000	1 103 885	1 161 885
Soetamine	0	700 000	700 000
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-184 757	-184 757
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-58 000	-258 199	-316 199
31.12.2023	0	1 360 929	1 360 929

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	36 823	0	11 487	0
Sotsiaalmaks	0	589	0	1 125
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 823	589	11 487	1 125

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	831 888	0	0	831 888
Akumuleeritud kulum	-383 356	0	0	-383 356
Jääkmaksumus	448 532	0	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
Ostud ja parendused		2 416	7 953	10 369
Amortisatsioonikulu	-74 097	-3 111		-77 208
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 110 348	110 706	123 390	1 344 444
Akumuleeritud kulum	-486 437	-6 227	0	-492 664
Jääkmaksumus	623 911	104 479	123 390	851 780

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
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
31.12.2023		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	611 259	24 487	586 772		6 kuu EURIBOR + 1,85%	EUR	18.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	611 259	24 487	586 772				
Laenukohustised kokku	611 259	24 487	586 772				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	623 911	530 667
Kokku	623 911	530 667

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	318 413	91 703
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	318 413	91 703
Kokku müügitulu	318 413	91 703
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	35 357
üüritulu	103 868	56 346
aiakaupade hulgimüük	214 545	0
Kokku müügitulu	318 413	91 703

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	13 854	14 000
Sotsiaalmaksud	4 711	4 732
Kokku tööjõukulud	18 565	18 732
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	13 854	14 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÜRK	Juhatuse liige	08.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 909
Kokku	1 741 976
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 741 976
Kokku	1 741 976

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mujal liigitamata kodutarvete hulgimüük	46499	214545	67.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	103868	32.62%	Ei