

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	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 majutustegevus ning kinnisvara- ja finantsinvesteeringud.

2024 majandusaastal tegeles ettevõtte lisaks oma põhitegevusele ka aiakaupade hulgimüügiga. Peamiselt keskenduti siiski majutusteenuse pakkumisele AirBnB tüüpi korterites. Ettevõtte käibeks kujunes 2024 aastal 231 tuhat eurot (2023 aastal 318 tuhat eurot). Kuigi üldine käbemaht langes, siis peamisel tegebusalal e. majutusteenuse pakkumises käibemaht kasvas. Ettevõtte kasumiks kujunes 139 tuhat eurot (2023 aastal kahjum -624 tuhat eurot).

Aruandeperioodil maksti juhatuse liikmele tasu 10 200 eurot.

Peamised ettevõtet iseloomustavad suhtarvud on järgmised:

	2024	2023
müügitulud	231 085	318 413
investeeringute maht	1 438 567	1 360 929
omakapitalimäär	64 %	74 %

2025 aasta eesmärk on üüritulude jätkuv kasvatamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 058	71 877	
Finantsinvesteeringud	1 438 567	1 377 441	2
Nõuded ja ettemaksed	40 418	62 378	
Varud	315 852	0	
Kokku käibevarad	1 823 895	1 511 696	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 108 087	851 780	4
Immateriaalsed põhivarad	20 000	20 000	5
Kokku põhivarad	1 128 087	871 780	
Kokku varad	2 951 982	2 383 476	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 475	24 487	6
Võlad ja ettemaksed	130 476	9 376	
Kokku lühiajalised kohustised	158 951	33 863	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	891 183	586 772	6
Kokku pikaajalised kohustised	891 183	586 772	
Kokku kohustised	1 050 134	620 635	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	7
Ülekurss	498 722	498 722	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 260 285	1 885 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 007	-624 782	
Kokku omakapital	1 901 848	1 762 841	
Kokku kohustised ja omakapital	2 951 982	2 383 476	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	231 085	318 413	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-203 207	-250 957	
Mitmesugused tegevuskulud	-82 045	-105 492	
Tööjõukulud	-13 648	-18 565	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-77 208	-77 208	
Muud ärikulud	-3 504	0	
Ärikasum (kahjum)	-148 527	-133 809	
Intressitulud	160 203	181 728	
Intressikulud	-74 235	-49 783	
Muud finantstulud ja -kulud	201 566	-622 918	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 007	-624 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 007	-624 782	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aaloe Kinnisvara OÜ 2024. 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.

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 vastaspoolde 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 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.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega 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 kulusi. 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	
31.12.2023	0	1 377 441	1 377 441
Soetamine	0	164 361	164 361
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-452 356	-452 356
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	349 121	349 121
31.12.2024	0	1 438 567	1 438 567
Kajastatud õiglases väärtuses	0		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	517	0	36 823	0
Sotsiaalmaks	0	705	0	589
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	517	705	36 823	589

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0	0	333 515	333 515
Amortisatsioonikulu	-74 097	-3 111	0	-77 208
31.12.2024				
Soetusmaksumus	1 110 348	110 706	456 905	1 677 959
Akumuleeritud kulum	-560 534	-9 338	0	-569 872
Jääkmaksumus	549 814	101 368	456 905	1 108 087

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
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
31.12.2024		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	583 622	28 475	555 147		6 kuu EURIBOR + 1,85%	EUR	18.05.2027
Laenud ettevõtelt	336 036	0	336 036		10%	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	919 658	28 475	891 183				
Laenukohustised kokku	919 658	28 475	891 183				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	549 814	623 911
Kokku	549 814	623 911

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	231 085	318 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	231 085	318 413
Kokku müügitulu	231 085	318 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	37 705	0
üüritulu	119 099	103 868
aiakaupade hulgimüük	74 281	214 545
Kokku müügitulu	231 085	318 413

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	10 200	13 854
Sotsiaalmaksud	3 448	4 711
Kokku tööjõukulud	13 648	18 565
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	101 566	0
Kokku võlad ja ettemaksed	101 566	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	13 648	13 854

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2025

Osaühing Aaloe Kinnisvara (registrikood: 10949372) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Urmas Türk	Juhatuse liige	28.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 260 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 007
Kokku	1 399 292
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 399 292
Kokku	1 399 292

Otsustati kasumit mitte jaotada

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	119099	51.54%	Jah
Mujal liigitamata kodutarvete hulgimüük	46499	EMTAK 2025	111986	48.46%	Ei