

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Aromare

registrikood: 10075683

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pärnu mnt 238
postisihthnumber: 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 2024.a. kinnisvara üürileandmine ja sellega seotud teenuste osutamine.

Ettevõtte juhatuses on üks ja nõukogus kolm liiget.

Aruandeaasta müügitulu oli 2 580 656 eurot ja aruandeaasta kasum 128 163 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 kaasnevat riski.

Ettevõtte pikaajaliste laenude intressimäärad on seotud Euriboriga. Seoses intressimäärade mõningase langusega on 2025.aastaks prognoositud intressikulude langust 46 tuhat eurot võrreldes 2024.aastaga.

2025.aastaks on planeeritud puhaskasumi kasvu 38 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2024	2023
Müügitulu (EUR)	2 580 656	2 419 111
Tulu kasv (-langus) (%)	6,7	2,1
Puhaskasum(-kahjum) (EUR)	128 163	74 288
Puhasrentaabilus	5,0	3,1
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,18	1,14
ROA (%)	0,7	0,4
ROE (%)	8,31	5,26

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2024 - \text{müügitulu } 2023) / \text{müügitulu } 2023 * 100$

Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	817 516	125 930	2
Nõuded ja ettemaksed	190 834	790 392	3
Kokku käibevarad	1 008 350	916 322	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 298 980	1 324 885	5
Kinnisvarainvesteeringud	15 743 434	16 410 831	6
Materiaalsed põhivarad	24 443	31 776	7
Kokku põhivarad	17 066 857	17 767 492	
Kokku varad	18 075 207	18 683 814	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	667 397	667 400	9
Võlad ja ettemaksed	189 348	133 502	10
Kokku lühiajalised kohustised	856 745	800 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 622 765	15 690 159	9
Võlad ja ettemaksed	1 054 082	779 301	10
Kokku pikaajalised kohustised	15 676 847	16 469 460	
Kokku kohustised	16 533 592	17 270 362	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	383 500	383 500	14
Kohustuslik reservkapital	38 350	38 350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	991 602	917 314	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 163	74 288	
Kokku omakapital	1 541 615	1 413 452	
Kokku kohustised ja omakapital	18 075 207	18 683 814	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	2 580 656	2 419 111	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-573 205	-477 368	16
Mitmesugused tegevuskulud	-242 423	-264 939	17
Tööjõukulud	-135 168	-124 205	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-674 730	-672 286	6,7
Muud ärikulud	-37	0	
Ärikasum (kahjum)	955 093	880 313	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-25 905	-24 081	5
Intressitulud	28 592	7 283	
Intressikulud	-829 617	-789 227	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	128 163	74 288	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 163	74 288	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	955 093	880 313	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	674 730	672 286	6,7
Kokku korrigeerimised	674 730	672 286	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 874	17 250	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	32 740	-13 663	10
Laekunud intressid	24	7 270	
Kokku rahavood äritegevusest	1 645 713	1 563 456	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-36 665	7
Antud laenud	0	-645 000	19
Antud laenude tagasimaksed	645 000	0	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	645 000	-681 665	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 067 393	-667 393	9
Arvelduskrediidi saldo muutus	-4	0	
Makstud intressid	-531 730	-469 848	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 599 127	-1 137 241	
Kokku rahavood	691 586	-255 450	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	125 930	381 380	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	691 586	-255 450	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	817 516	125 930	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			128 163	128 163
31.12.2024	383 500	38 350	1 119 765	1 541 615

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aromare 2024. 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 konsolideeritud 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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on tütar- ja sidusettevõtetele, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütar- ja sidusettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtte on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamuse tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtjate loetakse ettevõtte, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel 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 tuleviku 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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised: võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

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);
- tütarettevõtteid;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja eelpool loetletud isikutega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	817 516	125 930
Kokku raha	817 516	125 930

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	158 921	158 921	
Ostjatelt laekumata arved	158 921	158 921	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 325	1 325	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	4
Laenunõuded	0	0	
Muud nõuded	28 581	28 581	
Intressinõuded	28 581	28 581	19
Ettemaksed	7	7	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Muud makstud ettemaksed	7	7	
Kokku nõuded ja ettemaksed	190 834	190 834	
	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		34 528		25 645
Üksikisiku tulumaks		3 667		4 253
Erisoodustuse tulumaks		28		28
Sotsiaalmaks		5 946		7 217
Kohustuslik kogumispension		161		185
Töötuskindlustusmaksed		327		419
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		3		2
Ettemaksukonto jääk	2 000		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	44 660	2 000	37 749

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
11791401	Lepa Keskus OÜ	Eesti	investeeringud ärikinnisvarasse	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Lepa Keskus OÜ	1 324 885	-25 905	1 298 980
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 324 885	-25 905	1 298 980

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Amortisatsioonikulu		-667 397		-667 397
31.12.2024				
Soetusmaksumus	868 353	17 930 404	24 272	18 823 029
Akumuleeritud kulum	0	-3 079 595	0	-3 079 595
Jääkmaksumus	868 353	14 850 809	24 272	15 743 434

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 976 862	1 904 938
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	182 505	189 516

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
Amortisatsioonikulu	-7 333	-7 333
31.12.2024		
Soetusmaksumus	53 672	53 672
Akumuleeritud kulum	-29 229	-29 229
Jääkmaksumus	24 443	24 443

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	1 976 862	1 904 938
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	2 036 124	1 939 817
1-5 aasta jooksul	5 537 496	4 703 607
Üle 5 aasta	1 190 813	1 901 634
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	15 197 781	15 848 459
Kokku	15 197 781	15 848 459

Lisa 9 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
krediitkaart	3	3				EUR	20.01.2025	
Lühiajalised laenud kokku	3	3						
Pikaajalised laenud								
Aatrium Sisustuskaubamja AS	844 000			844 000	5%	EUR	31.12.2030	19
Järve Kaubanduskeskus OÜ	5 102 650			5 102 650	5%	EUR	31.12.2030	19
SEB Pank	9 343 509	667 394	8 676 115		6 kuu Euribor+1,55%	EUR	28.12.2028	
Pikaajalised laenud kokku	15 290 159	667 394	8 676 115	5 946 650				
Laenukohustised kokku	15 290 162	667 397	8 676 115	5 946 650				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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 Sisustuskaubamja 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	780 926	780 926
Ehitised	14 154 014	14 782 668
Kokku	14 934 940	15 563 594

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	73 206	73 206		11
Võlad töövõtjatele	6 987	6 987		
Maksuvõlad	44 660	44 660		4
Muud võlad	974 227	2 223	972 004	12
Intressivõlad	974 219	2 215	972 004	
Muud viitvõlad	8	8		
Üüri tagatisrahad	144 350	62 272	82 078	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 243 430	189 348	1 054 082	

	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	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Konsolideerimisgrupi ettevõtjad	9 910	6 646	19
Muud seotud osapooled	32 933	22 643	19
Muud tarnijad	30 363	35 108	
Kokku võlad tarnijatele	73 206	64 397	

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	974 219	2 215	972 004	
SEB Pank	2 215	2 215		
Konsolideerimisgrupi ettevõtjad	244 626		244 626	19
Muud seotud osapooled	727 378		727 378	19
Muud viitvõlad	8	8		
Aruandvad isikud	8	8		
Kokku muud võlad	974 227	2 223	972 004	

	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
Muud seotud osapooled	472 246		472 246	19
Muud viitvõlad	71	71		
Aruandvad isikud	71	71		
Kokku muud võlad	676 403	6 321	670 082	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	873 417	793 282
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	246 348	198 320
Kokku tingimuslikud kohustised	1 119 765	991 602

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	383 500	383 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 580 656	2 419 111
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 580 656	2 419 111
Kokku müügitulu	2 580 656	2 419 111
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 976 862	1 904 938
Kinnisvaraga seotud teenused	603 794	514 173
Kokku müügitulu	2 580 656	2 419 111

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	573 205	477 368
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	573 205	477 368

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	14 723	12 691
Riiklikud ja kohalikud maksud	21 357	19 955
Reklaam	6 090	11 000
Masinate ja seadmete kulud	7 172	10 363
Hoonete haldus ja hooldus	35 059	33 970
Haldus-ja juhtimisteenused	103 560	97 200
Ostetud teenused	45 348	60 699
Muud	9 114	19 061
Kokku mitmesugused tegevuskulud	242 423	264 939

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	101 374	94 398
Sotsiaalmaksud	34 071	31 712
Puhkusereserv	-277	-1 905
Kokku tööjõukulud	135 168	124 205
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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	28 580	645 000	
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	29 905	646 325	3
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 910	6 646	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 933	22 643	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 843	29 289	10,11

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	844 000	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	5 946 650	6 346 650	9
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	244 626	197 836	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	727 378	472 246	
Kokku võlad ja ettemaksed	972 004	670 082	10,12

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Emaettevõtja	0	645 000	0	645 000	
Kokku antud laenud	0	645 000	0	645 000	3

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Lisa nr
Emaettevõtja	645 000	0	645 000	0	
Kokku antud laenud	645 000	0	645 000	0	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	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 ettevõtjad	5 102 650	5 102 650	255 133	
Kokku laenukohustised	6 346 650	6 346 650	317 333	9

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 244 000	400 000	844 000	46 790	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 102 650	0	5 102 650	255 133	
Kokku laenukohustised	6 346 650	400 000	5 946 650	301 923	9

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja		36 000		36 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		101 999	1 500	67 655
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 572	380 632	0	279 995
Kokku ostetud	1 572	518 631	1 500	383 650

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	24 260	24 260

OÜ Aromare arvelduskontod SEB Pangas kuuluvad AS Silikaat Grupp kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Kontsernikontolt on 2024.a. arvestatud intressitulu 28 580 eurot (2023.a. 7 270 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: 03.06.2025

OÜ Aromare (registrikood: 10075683) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEA KUNMAN	Juhatuse liige	03.06.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 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 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, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 alusprintsipi 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.

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/

Kairi Luigelaht-Teder

Vandeaudiitori number 546

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Jalgpalli tn 1, Tallinn, Harju maakond, 11312

03.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Aromare (registrikood: 10075683) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI LUIGELAHT-TEDER	Vandeaudiitor	03.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	991 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 163
Kokku	1 119 765
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 119 765
Kokku	1 119 765

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	991 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 163
Kokku	1 119 765
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 119 765
Kokku	1 119 765

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	2580656	100.00%	Jah