

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

tänava nimi ja maja number: Riia 4

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 51 191 27

e-posti aadress: heiki.pendarov@avaare.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

2010.a. moodustatud OÜ Avaare Kinnisvara põhitegevusaladeks on uute hoonetusprojektide arendus ja kinnisvara haldusteenuse osutamine.

Avaare Kinnisvara OÜ omakapital ei vasta Eesti Äriseadustiku nõuetele. Seetõttu on ettevõtte omanikel plaanis 2012.a. jooksul omakapitali piisavalt suurendada, et viia see vastavusse Äriseadustikuga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	117 897	221 267	2
Nõuded ja ettemaksed	13 649	5 558	3,4
Varud	994 387	690 916	5
Kokku käibevara	1 125 933	917 741	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	105 369	102 259	6
Materiaalne põhivara	16 574	0	7
Kokku põhivara	121 943	102 259	
Kokku varad	1 247 876	1 020 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	34 151	3 853	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	34 151	3 853	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 270 673	1 029 698	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 270 673	1 029 698	
Kokku kohustused	1 304 824	1 033 551	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 150	3 196	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 701	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 397	-16 747	
Kokku omakapital	-56 948	-13 551	
Kokku kohustused ja omakapital	1 247 876	1 020 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	19.03.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	163 131	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 913	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-19 587	-1 488	13
Tööjõukulud	-56 304	-457	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 132	0	7
Muud ärikulud	-2	-5	
Ärikasum (kahjum)	-9 807	-1 950	
Finantstulud ja -kulud	-33 590	-14 797	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-43 397	-16 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 397	-16 747	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	19.03.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 807	-1 950	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 132	0	7
Kokku korrigeerimised	2 132	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 062	-4 561	
Varude muutus	-303 471	-690 916	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 101	51	
Laekunud intressid	296	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-285 811	-697 376	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-18 706	0	7
Antud laenud	0	-102 259	
Laekunud intressid	950	488	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 756	-101 771	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	204 000	1 017 218	
Makstud intressid	-3 803	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	200 197	1 017 218	
Kokku rahavood	-103 370	218 071	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	221 267	3 196	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-103 370	218 071	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	117 897	221 267	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
19.03.2010	3 196	0	3 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-16 747	-16 747
31.12.2010	3 196	-16 747	-13 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-43 397	-43 397
Muud muutused omakapitalis	-46	46	0
31.12.2011	3 150	-60 098	-56 948

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 285 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 285

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar ja IT seadmed	3-10 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	117 897	29 044
Tähtajalised hoiused	0	192 223
Kokku raha	117 897	221 267

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	4 561	4
Muud nõuded	105 413	103 256	
Laenunõuded	105 369	102 259	6
Intressinõuded	0	950	
Viitlaekumised	44	47	
Ettemaksed	13 605	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 018	107 817	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	17 208	4 561
Üksikisiku tulumaks	2 355	0
Sotsiaalmaks	4 022	0
Kohustuslik kogumispension	60	0
Töötuskindlustusmaksed	512	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 157	4 561

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	994 387	690 916
Kokku varud	994 387	690 916

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	105 369	0	105 369	0
Kokku muud nõuded	105 369	0	105 369	0
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	102 259	0	102 259	0
Kokku muud nõuded	102 259	0	102 259	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	18 706	18 706
Amortisatsioonikulu	-2 132	-2 132
31.12.2011		
Soetusmaksumus	18 706	18 706
Akumuleeritud kulum	-2 132	-2 132
Jääkmaksumus	16 574	16 574

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 928	51	
Võlad töövõtjatele	7 002	0	
Maksuvõlad	24 157	0	4
Muud võlad	64	3 802	
Intressivõlad	0	3 802	
Muud viitvõlad	64	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 151	3 853	

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	1 270 673	0	375 377	895 296	16
Laenukohustused kokku	1 270 673	0	375 377	895 296	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	1 029 698	0	1 029 698	0	16
Laenukohustused kokku	1 029 698	0	1 029 698	0	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 150	3 196
Osade arv (tk)	3	3
819, 1260, 1071		

Osakapitali vähendati seoses osakapitali konverteerimisega eurodesse. Osakapitali vähendamisel tekkinud summa on kantud eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	19.03.2010 - 31.12.2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	163 131	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	163 131	0
Kokku müügitulu	163 131	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteri müük	112 500	0
Haldusteenus	48 430	0
Muu kaup	2 201	0
Kokku müügitulu	163 131	0

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	19.03.2010 - 31.12.2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	94 913	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	94 913	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	19.03.2010 - 31.12.2010
Üür ja rent	7 397	0
Energia	937	0
Kütus	937	0
Mitmesugused bürookulud	4 793	16
Lähetuskulud	309	41
Koolituskulud	831	925
Reklaamikulud	483	131
Raamatupidamisteenused	1 445	355
Sõidukite jooksev remont ja hooldus	1 108	0
Muu jooksev remont ja hooldus	949	0
Isikliku sõiduauto kasutamine	639	0
Kindlustused	232	0
Muud	464	20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 587	1 488

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	19.03.2010 - 31.12.2010
Palgakulu	41 894	340
Sotsiaalmaksud	14 410	117
Kokku tööjõukulud	56 304	457
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	19.03.2010 - 31.12.2010
Intressitulud	3 110	950
Intressikulud	-36 975	-16 282
Muud finantstulud ja -kulud	275	535
Kokku finantstulud ja -kulud	-33 590	-14 797

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	895 296	665 401
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	375 377	368 099

	2011	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 945	50 158

Juhtkonnale pole tasusid ja muid soodustusi arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KASE	Juhatuse liige	16.05.2012
RAUL REBANE	Juhatuse liige	17.05.2012
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	22.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 397
Kokku	-60 098

Plaan on jõuda 2012 majandusaastal kasumisse

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	48430	29.69%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	112500	68.96%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
RauRe Invest OÜ	11537039	Tüürimehe 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	819 EUR
Liivu Kapital OÜ	11537022	Kapteni 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1260 EUR
AUM Konsult OÜ	11537045	Ilmatari 34, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1071 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5054766
E-posti aadress	Kalev.Kase@avaare.ee