

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 19.03.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

tänav a nimi, maja number: Riia 4

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51004

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 51 191 27

e-posti aadress: heiki.pendarov@avaare.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Laenukohustused	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

2010.a. moodustatud OÜ Avaare Kinnisvara põhitegevusaladeks on uute arendusprojektide käivitamine ja neile investeeringute lahendamine, samuti kinnisvara haldamine ja arendamine.

2010.a. omandas OÜ Avaare Kinnisvara mitu kinnistut (Jaama 10, Lubja 1A, Lubja 1E, Raadiraja), millest alustati Jaama 10 projekteerimisega.

2011.a. jätkatakse uute arendusprojektide otsimisega. Lõpule viiakse Jaama 10 hoonete projekteerimine ja peale turusituatsiooni hindamist tehakse otsus Jaama 10 ehitustööde käivitamiseks. Samuti on plaanis Lubja tn kinnistute detailplaneeringu ja projekteerimise käivitamine.

2011.a. alustatakse ka olemasoleva kinnisvara haldamise ja arendamisega (Riia 4, Ringtee 12, Ülikooli 2, Kvissental). Kõik haldamisega seotud teenused ostetakse sisse vastavalt lepingutele.

2011.a. plaanitakse tööle võtta 2 töötajat, kes põhiliselt hakkavad tegelema kinnisvara haldamisega ja vähemal määral ka uute arendusprojektidega.

OÜ Avaare kinnisvaras ei olnud 2010.a. palgal ühtegi töötajat. Juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Seoses asutamise kuludega ei vasta Avaare Kinnisvara OÜ omakapital Eesti Äriseadustiku nõuetele. Seetõttu on ettevõtte juhtkonnal plaanis 2011.a. jooksul omakapitali piisavalt suurendada, et viia see vastavusse Äriseadustikuga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	19.03.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 462 070	50 000	2
Nõuded ja ettemaksed	86 970	0	3,4
Varud	10 810 494	0	5
Kokku käibevara	14 359 534	50 000	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 600 000	0	6
Kokku põhivara	1 600 000	0	
Kokku varad	15 959 534	50 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	60 295	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	60 295	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 111 265	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	16 111 265	0	
Kokku kohustused	16 171 560	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-262 026	0	
Kokku omakapital	-212 026	50 000	
Kokku kohustused ja omakapital	15 959 534	50 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	19.03.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-23 273	10
Tööjõukulud	-7 147	11
Muud ärikulud	-77	
Ärikasum (-kahjum)	-30 497	
Finantstulud ja -kulud	-231 529	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-262 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-262 026	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	19.03.2010 - 31.12.2010	19.03.2010 - 19.03.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-30 497		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-71 366	0	
Varude muutus	-10 810 494	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	797	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-10 911 560	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-1 600 000	0	6
Laekunud intressid	7 630	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 592 370	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 916 000	0	8,13
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	50 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 916 000	50 000	
Kokku rahavood	3 412 070	50 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 000	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 412 070	50 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 462 070	50 000	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	50 000	0	50 000
19.03.2010	50 000	0	50 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	-262 026	-262 026
31.12.2010	50 000	-262 026	-212 026

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2010. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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

(kroonides)

	31.12.2010	19.03.2010
Arvelduskontod	454 440	50 000
Tähtajalised hoiused	3 007 630	0
Kokku raha	3 462 070	50 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71 366	4
Muud nõuded	15 604	
Intressinõuded	14 861	
Viitlaekumised	743	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	86 970	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010
	Ettemaks
Käibemaks	71 366
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	71 366

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010
Lõpetamata toodang	10 810 494
Kokku varud	10 810 494

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010
Pikaajalised nõuded	1 600 000
Laenunõuded	1 600 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 600 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010
Võlad tarnijatele	797
Muud võlad	59 498
Intressivõlad	59 498
Kokku võlad ja ettemaksed	60 295

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	16 111 265	0	16 111 265	0	13
Laenukohustused kokku	16 111 265	0	16 111 265	0	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	19.03.2010
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus		
13000, 17 000, 20 000		

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	19.03.2010 - 31.12.2010
Mitmesugused bürookulud	250
Lähetuskulud	647
Koolituskulud	14 475
Reklaamikulud	2 045
Raamatupidamisteenused	5 548
Muud	308
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 273

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	19.03.2010 - 31.12.2010
Palgakulu	5 318
Sotsiaalmaksud	1 829
Kokku tööjõukulud	7 147

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	19.03.2010 - 31.12.2010
Intressitulud	14 861
Intressikulud	-254 763
Muud finantstulud ja -kulud	8 373
Kokku finantstulud ja -kulud	-231 529

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010
	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	10 411 265
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 759 498

Tegev- ja kõrgem juhtkond pole aruandeaastal tasusid ja muid olulisi soodustusi saanud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 19.03.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	09.05.2011
KALEV KASE	Juhatuse liige	09.05.2011
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	09.05.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-262 026
Kokku	-262 026

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AUM Konsult OÜ	11537045	Ilmatari 34, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	17000 EEK
RauRe Invest OÜ	11537039	Tüürimehe 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	13000 EEK
Liivu Kapital OÜ	11537022	Kapteni 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

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