

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Avala OÜ

registrikood: 12390360

tänavanimi ja maja number: Pärnu mnt 153

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11624

telefon: +372 6630300

faks: +372 6630301

e-posti aadress: info@kaamos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Laenukohustised	7
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

OÜ Avala asutati detsembris 2012 aastal eesmärgiga välja arendada aadressil Filtri 18, Tallinnas kaubanduse- ja bürookinnisvara. Kuna tegemist on suuremahulise ja väljapaistva arendusega, on projekti nimeks valitud –**AVALA**. See nimi sümboliseerib taotlust olla avatud üürnikele, külalistele, Tallinnale ja üldse kõigele uuenduslikule ning jätkusuutlikule.

Arvestades kinnistu atraktiivset logistilist asukohta, head ligipääsu, suurt mööduvat liiklusvoogu, rajatava hoonestuse vaadeldavust ning samuti hoonetest avanevaid suurepäraseid vaateid merele, Ülemiste järvele jm. on koostöös Londoni arhitektuurfirma HOK kavandatud kinnistule büroohoonetest, kaubandus- ja teeninduspindadest koosneva multifunktsionaalse ärikeskus. Suure ehitusmahu tõttu on võimalik ehitus läbi viia 8 eri etapina, kuid kogu keskuse lõplikul valmimisel on tegemist tervikprojektiga, kus büroo- ja kaubandushooned on omavahel mugavalt ühendatud esimese korruse tasapinnal paikneva jalakäijate galeriaga. I etapp näeb ette supermarketi, esimese büroohoone ning parkimismaja esimese järgu rajamise. Juhtkond on juba alustanud läbirääkimisi supermarketi operaatori ja teiste ankurüürnikega.

2013. aasta II kvartalis kehtestati detailplaneering, mis lubab Filtri 18 kinnistule rajada 181 000 m² maapealset ehitusmahtu ning lubatud on rajada kuni 13 korruse kõrguseid hooneid.

2014.- 2016. aastatel tegeleti arendustegevuse ettevalmistustega.

2017. aastal on plaanis alustada arendustegevuse I etapiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 778	1 139	2
Nõuded ja ettemaksed	380 000	0	3
Kokku käibevarad	382 778	1 139	
Kokku varad	382 778	1 139	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	116	
Kokku lühiajalised kohustised	0	116	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	380 380	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	380 380	0	
Kokku kohustised	380 380	116	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Muud reservid	3 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 477	-1 255	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 625	-222	
Kokku omakapital	2 398	1 023	5
Kokku kohustised ja omakapital	382 778	1 139	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused tegevuskulud	-303	-222
Ärikasum (kahjum)	-303	-222
Intressitulud	2	0
Intressikulud	-1 324	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 625	-222
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 625	-222

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avala OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamisetavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglase väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse

dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende

jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena

ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on

välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandustulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	2 778	1 139
Kokku raha	2 778	1 139

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	380 000	380 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	380 000	380 000	0	0

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud Gonsiori 29, 29A, Kollane 2 enampakkumise tagatisraha.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	380 380	0	380 380	0	4%	EUR	01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	380 380	0	380 380	0			
Laenukohustised kokku	380 380	0	380 380	0			

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

31.12.2016 seisuga ei vastanud ettevõtte omakapital seaduses sätestatud nõuetele. Kui 2017. aasta kasum ei kata eelmiste perioodide kahjumit, siis viiakse omakapital seaduses sätestatud nõuetele vastavaks läbi omanike laenu loovutamise muudesse reservidesse.

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

2015. aastal tööjõukulud puudusid.

2016. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	380 380	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2017

Avala OÜ (registrikood: 12390360) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	03.04.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 625
Kokku	-3 102
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 102
Kokku	-3 102

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara	10886401		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee