

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Alvari Maja OÜ

registrikood: 12846417

tänava/talu nimi, Narva mnt 7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6605000

e-posti aadress: ylo.older@nordlin.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 Varud	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Müügitulu	8
Lisa 8 Muud äritulud	8
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Alvari Maja põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud.

Möödunud aastal valmis meil korterelamu Saku keskuses, Juubelitammede tee 15a. Juubelitammede Kodu on üle aastakümnete esimene uus kortermaja Saku keskuses. Hoonel on neli korrust, neist esimesel asub mugav parkla koos panipaikadega ning kolmel kõrgemal korrusel on 24 1–4-toalist korterit suurusega 36,0–73,7 m². Iga korteri juurde kuulub parkimiskoht ja panipaik. Majas on kaks trepikoda, mõlemas neist on lift. Hoone arhitektuur on lihtne ja praktiline, maja on B-energiaklassiga. Aruande koostamise seisuga on Saku kortermajas kõik korterid müüdud.

2020. aasta lõppes ettevõttele kasumiga.

Möödunud aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldasid ettevõtte omanikud. Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele töötasu ei makstud.

Käesoleval aastal on ettevõtte omandanud kinnistu aadressil Harju maakond, Saue vald, Alliku küla ja hoonestusõiguse aadressil Viljandi maakond, Viljandi linn, Hariduse tn 7.



Kortermaja Sakus



Kortermaja Sakus



Hariduse tn 7, Viljandi

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 330	11 241	2
Nõuded ja ettemaksed	200 000	25 901	3,11
Varud	508 358	1 091 080	4
Kokku käibevarad	789 688	1 128 222	
Kokku varad	789 688	1 128 222	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 200	
Võlad ja ettemaksed	55 019	578 642	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	55 019	579 842	
Kokku kohustised	55 019	579 842	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	545 880	627 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 289	-81 381	
Kokku omakapital	734 669	548 380	
Kokku kohustised ja omakapital	789 688	1 128 222	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 929 425	1 950 582	7
Muud äritulud	386	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 740 732	-2 017 132	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 794	-14 847	
Ärikasum (kahjum)	186 285	-81 397	
Intressitulud	4	16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	186 289	-81 381	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 289	-81 381	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alvari Maja OÜ (edaspidi firma) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Finantsaruandluse standarditest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi Rahandusministeeriumi määrusega nr. 105 22.12.2017.a. ja mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehinguid on kirjeldatud soetusmaksumuse printsiibi alusel nende toimumise momendil.

Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes. Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Raha ja rahalähendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode saldosisid.

Rahalähend on likviidne, riskivaba ja lühiajaline investeering, mida saab vahetult või hiljemalt 3 kuu jooksul realiseerida rahaks.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Rahavoogusid kajastatakse kaudsel meetodil.

Varud

Varud on varad:

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. (SME IFRS 13.6).

Laenukasutuse kulutusi lisatakse varude soetusmaksumusele, kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võla instrumendiga ning nende kulutuste mõju müügiks ehitatava hoone soetusmaksumusele (mis vältab üle aasta) on oluline.

Laenukulutuste arvestusel osana varude soetusmaksumusest lähtutakse juhendi RTJ 5

«Materiaalne ja immateriaalne põhivara» paragrahvides 16A-16B kirjeldatud reeglitest.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Pikaajliste kohustistena bilansis kajastatakse kohustisi, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alused, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Realiseerimise netokäive kajastab müüdud teenuste eest saadavaid summasid millest on mahaarvestatud hinnavähendid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha arveldusarvetel	81 330	11 241
Kokku raha	81 330	11 241

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Seotud osapooled	200 000	200 000	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	200 000	200 000	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 901	25 901	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 901	25 901	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	508 358	1 091 080
Kinnisvaraarenduse müümata korterite jääk	508 358	1 091 080
Kokku varud	508 358	1 091 080

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	45 190	25 897
Ettemaksukonto jääk		4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45 190	25 901

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	45 190	45 190	5
Muud võlad	421	421	
Intressivõlad	421	421	
Saadud ettemaksed korterite broneeringutelt	9 408	9 408	
Kokku võlad ja ettemaksed	55 019	55 019	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	386	386	
Muud võlad	421	421	
Intressivõlad	421	421	
Võlad seotud osapooltele	502 447	502 447	11
Saadud ettemaksed korterite broneeringutelt	75 388	75 388	
Kokku võlad ja ettemaksed	578 642	578 642	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 929 425	1 950 582
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 929 425	1 950 582
Kokku müügitulu	1 929 425	1 950 582
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41101Hoonestusprojektide arendus	1 929 425	1 950 582
Kokku müügitulu	1 929 425	1 950 582

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	386	0
Kokku muud äritulud	386	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Alltöövõtutööd	1 740 732	2 017 132
Vesi		
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 740 732	2 017 132

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Nordlin Ehitus
--	-------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	503 647

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
OÜ Nordlin Ehitus		12 700	13 900	1 844		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Keemia 15 Arenduse OÜ	200 000				5,5	31.12.2025

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Nordlin Ehitus OÜ	29 756	29 756

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	1 068 142	1 665 578	427
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			388 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2021

Alvari Maja OÜ (registrikood: 12846417) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO OLDER	Juhatuse liige	02.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alvari Maja OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Alvari Maja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Alvari Maja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene-Riika Koger

Vandeaudiitori number 173

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

02.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Alvari Maja OÜ (registrikood: 12846417) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE-RIIKA KOGER	Vandeaudiitor	02.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	545 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 289
Kokku	732 169
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	732 169
Kokku	732 169

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	545 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 289
Kokku	732 169
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	732 169
Kokku	732 169

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	1929425	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Nordlin Ehitus	11966711	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6605000
E-posti aadress	ylo.older@nordlin.ee