

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AvalonPlaza OÜ

registrikood: 16070215

tänavanimi, maja ja korteri number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: ahti@avalon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Intressikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Negatiivne omakapital	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

AvalonPlaza OÜ asutati 06.10.20 eesmärgiga omandada Tartu maantee 44, Kesklinn, Tallinn asuv kinnistu. Selleks, et sinna püstitada 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja elamuhoone. Kinnistu suhtes sõlmiti asjaõigusleping 07.12.21 pärast mida sai AvalonPlaza OÜ kinnistu omanikuks. Hetkel asub kinnistul Europarki valduses olev parkimisala ning hoone, kus Covidi alguseni tegutses baar nimega "Seiklustesse" (endise nimega "Seiklusjutte Maalt ja Merelt"). Käimas on ehitusloa taotlemise protsess. Ehituse alguseks on prognoositud 2023 aasta III kvartal ning kestvuseks 15 kuud. Hoone maa-alusel korrusel hakkavad paiknema parkimiskohad, tehnoruumid ja panipaigad. 1. – 4. korrus kannavad ärisihtotstarvet ning korrused 5. – 8. saavad olema eluruumid. Kuigi inflatsioon, ostujõu vähenemine ja Euribori kiire kasv on elamukinnisvara turule tugeva löögi andnud, on juba näha taastumismärke, seega AvalonPlaza meeskond on optimistlik projekti realiseerimise edu suhtes. Aruandeperioodil toimusid projekteerimis- ja muud ettevalmistustööd. Seoses sellega kujunes aruandeperioodi tulemiks kahjum, 422 tuhat eurot. Seega 31.12.2022 seisuga omakapital ei vastanud äriseadustiku nõuetele. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgnevate aastate tulude arvelt. Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Finantssuhtarvud

	2022	2021
Võlakordaja	1	1
ROA (%)	-10	-1
ROE (%)	94	109

Võlakordaja = Kohustised / Varad

ROA (%) = Puhaskasum / Varad * 100

ROE (%) = Puhaskasum / Omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 210	7 940	
Nõuded ja ettemaksed	12 132	609	2
Varud	4 153 697	4 013 466	3
Kokku käibevarad	4 188 039	4 022 015	
Kokku varad	4 188 039	4 022 015	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	18 000	31 102	5
Kokku lühiajalised kohustised	18 000	31 102	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 180 000	4 020 000	4
Võlad ja ettemaksed	441 224	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 621 224	4 020 000	
Kokku kohustised	4 639 224	4 051 102	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 587	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-422 098	-31 587	
Kokku omakapital	-451 185	-29 087	9
Kokku kohustised ja omakapital	4 188 039	4 022 015	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	13 800	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 797	-485	
Ärikasum (kahjum)	-12 997	-485	
Intressitulud	1 020	0	
Intressikulud	-410 121	-31 102	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-422 098	-31 587	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-422 098	-31 587	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AvalonPlaza OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Lõpetamata ja lõpetatud kinnisvaraobjektid võetakse arvele soetusmaksumuses ehk ehitushinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses asukohas ja seisundis. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapooled on:

- omanikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 132	12 132	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 132	12 132	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	609	609	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	609	609	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	4 153 697	4 013 466
Lõpetamata ehitised	4 153 697	4 013 466
Kokku varud	4 153 697	4 013 466

2022 aastal varudele allahindlusi ei tehtud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud omanikelt	10 000	0	10 000	0	10%	EUR	07.10.2025	8
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	2 020 000	0	2 020 000	0	10%	EUR	01.12.2024	
Muud pikaajalised laenud	2 150 000	0	2 150 000	0	10%	EUR	01.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	4 180 000	0	4 180 000	0				
Laenukohustised kokku	4 180 000	0	4 180 000	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	2 020 000	0	2 020 000	0	10%	EUR	01.12.2024	8
Muud pikaajalised laenud	2 000 000	0	2 000 000	0	10%	EUR	01.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	4 020 000	0	4 020 000	0				
Laenukohustised kokku	4 020 000	0	4 020 000	0				

Laenud oli väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 000	18 000	0	
Muud võlad	441 224		441 224	
Intressivõlad	441 224		441 224	8
Kokku võlad ja ettemaksed	459 224	18 000	441 224	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	31 102	31 102	0	
Intressivõlad	31 102	31 102	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	31 102	31 102	0	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	410 121	31 102	8
Kokku intressikulud	410 121	31 102	

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AvalonEstates OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 589	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 267	

Kokku võlad ja ettemaksed	0	16 856	
----------------------------------	----------	---------------	--

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	10 000	0	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 020 000	2 020 000	4
Kokku laenukohustised	2 030 000	2 020 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 922	0	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	219 394	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	222 316	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 020 000	0	2 020 000	14 589	4,5
Kokku laenukohustised	0	2 020 000	0	2 020 000	14 589	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 020 000	10 000	0	2 030 000	205 461	4,5
Kokku laenukohustised	2 020 000	10 000	0	2 030 000	205 461	

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	883	750	0	0	420	0
Kokku ostetud	883	750	0	0	420	0

2022 aastal juhtkonnale tasu ei arvestatud ega makstud.

Lisa 9 Negatiivne omakapital

AvalonPlaza OÜ-s toimusid aruandeperioodil projekteerimis- ja muud ettevalmistustööd. Seoses sellega kujunes aruandeperioodi tulemiks kahjum, 422 tuhat eurot ja omakapital seisuga 31.12.2022 jäi negatiivne, -451 tuhat eurot. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgnevate aastate tulude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

AvalonPlaza OÜ (registrikood: 16070215) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AvalonPlaza OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud AvalonPlaza OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt AvalonPlaza OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AvalonPlaza OÜ (registrikood: 16070215) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-422 098
Kokku	-453 685
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-453 685
Kokku	-453 685

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	13800	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AvalonEstates OÜ	14119029	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Dmitry Rudnev	36712190151	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ahti@avalon.ee