

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

tänavanimi: Riia 4

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 51 191 27

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Materiaalne põhivara	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Kapitalirent	15
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22

Tegevusaruanne

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

Seoses OÜ Tähering (reg.kood 10023232) jagunemisega omandas OÜ Avaare Kinnisvara osaliselt tänaseks registrist kustutatud osaühingu varad s.h laenu- ja intressinõuded ja Radlovi kinnistu.

2012.a teisel poolel omandas Avaare Kinnisvara OÜ 3 tütarettevõtet: Tähering OÜ, Tähering Invest OÜ ja Ehitustrust LE OÜ.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused) on 11,1 (2011.a. 33).

Võlakordaja (kohustused/koguvarad) on 37,6% (2011.a. 104,6%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	449 014	117 897	2
Nõuded ja ettemaksed	338 308	13 649	3,4,5
Varud	1 031 332	994 387	6
Kokku käibevara	1 818 654	1 125 933	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	27 077	0	7,8
Nõuded ja ettemaksed	1 290 432	105 369	3
Kinnisvarainvesteeringud	587 892	0	10
Materiaalne põhivara	60 124	16 574	11
Kokku põhivara	1 965 525	121 943	
Kokku varad	3 784 179	1 247 876	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 802	0	12,13
Võlad ja ettemaksed	160 722	34 151	14,4
Kokku lühiajalised kohustused	163 524	34 151	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 261 085	1 270 673	12,13
Kokku pikaajalised kohustused	1 261 085	1 270 673	
Kokku kohustused	1 424 609	1 304 824	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 150	16
Ülekurs	100 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 145 811	-16 701	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 246	-43 397	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 210 865	-56 948	
Vähemusosalus	148 705	0	
Kokku omakapital	2 359 570	-56 948	
Kokku kohustused ja omakapital	3 784 179	1 247 876	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	495 130	163 131	17
Muud äritulud	90	0	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	9 332	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-406 471	-94 913	18
Mitmesugused tegevuskulud	-36 468	-19 587	
Tööjõukulud	-115 770	-56 304	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 673	-2 132	
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	-69 830	-9 807	
Finantstulud ja -kulud	9 653	-33 590	20
Kasum (kahjum) investeeringutelt sidusettevõtjatesse	24 576	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 601	-43 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 601	-43 397	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-38 246	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 645	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-69 830	-9 807	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 673	2 132	10,11
Kokku korrigeerimised	15 673	2 132	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-56 789	-9 062	3
Varude muutus	-36 945	-303 471	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	126 571	34 101	14
Laekunud intressid	26	296	
Kokku rahavood äritegevusest	-21 294	-285 811	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-23 856	-18 706	11
Laekunud intressid	59 825	950	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	35 969	-17 756	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	317 600	204 000	21
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 707	0	13
Makstud intressid	-451	-3 803	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	5 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	316 442	200 197	
Kokku rahavood	331 117	-103 370	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	117 897	221 267	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	331 117	-103 370	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	449 014	117 897	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	3 196	0	-16 747	0	-13 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-43 397	0	-43 397
Muud muutused omakapitalis	-46	0	46	0	0
31.12.2011	3 150	0	-60 098	0	-56 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-38 246	0	-38 246
Muutused muudest omanike sissemaksetest	150	0	0	0	150
Muud muutused omakapitalis	0	100 000	2 205 909	148 705	2 454 614
31.12.2012	3 300	100 000	2 107 565	148 705	2 359 570

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti 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 eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaeettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Avaare Kinnisvara (emaeettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Tähering, OÜ Tähering Invest ja OÜ Ehitustrust LE finantsnäitajad.

Emaeettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaeettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

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.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata

toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

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 ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	449 014	117 897
Kokku raha	449 014	117 897

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	131 700	131 700	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 979	19 979	0	0	4
Muud nõuded	1 461 124	170 692	1 290 432	0	5
Laenunõuded	1 290 432	0	1 290 432	0	
Intressinõuded	149 665	149 665	0	0	
Viitlaekumised	21 027	21 027	0	0	
Ettemaksed	15 937	15 937	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	15 937	15 937	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 628 740	338 308	1 290 432	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	105 413	44	105 369	0	5
Laenunõuded	105 369	0	105 369	0	
Intressinõuded	26	26	0	0	
Viitlaekumised	18	18	0	0	
Ettemaksed	13 605	13 605	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 605	13 605	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 018	13 649	105 369	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	19 914	3 240	17 208
Üksikisiku tulumaks	0	5 119	2 355
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0
Sotsiaalmaks	0	9 005	4 022
Kohustuslik kogumispension	0	394	60
Töötuskindlustusmaksed	0	1 032	512
Ettemaksukonto jääk	65		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 979	18 794	24 157

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	1 290 432	0	1 290 432	0	6%, 10%
Intressinõuded	149 665	149 665	0	0	
Viitlaekumised	21 027	21 027	0	0	
Kokku muud nõuded	1 461 124	170 692	1 290 432	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	105 369	0	105 369	0	3%
Intressinõuded	26	26	0	0	
Viitlaekumised	18	18	0	0	
Kokku muud nõuded	105 413	44	105 369	0	

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	1 031 332	994 387
Kokku varud	1 031 332	994 387

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	27 077	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	27 077	0

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11537817	Krause Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	50

Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12327373	Tähering OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	71.05
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	71.05
12310585	Ehitustrust LE OÜ	Eesti	Hoonete ehitus	0	75

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-7 866	-7 866
Lisandumised äriühenduste kaudu	13 931	387 748	401 679
Muud muutused	194 079	0	194 079
31.12.2012			
Soetusmaksumus	208 010	629 246	837 256
Akumuleeritud kulum	0	-249 364	-249 364
Jääkmaksumus	208 010	379 882	587 892

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	18 706	18 706
Amortisatsioonikulu	0	-2 132	-2 132
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	18 706	18 706
Akumuleeritud kulum	0	-2 132	-2 132
Jääkmaksumus	0	16 574	16 574
Ostud ja parendused	25 407	2 482	27 889
Lisandumised äriühenduste kaudu	20 431	3 036	23 467
Amortisatsioonikulu	-4 242	-3 564	-7 806
31.12.2012			
Soetusmaksumus	45 838	24 224	70 062
Akumuleeritud kulum	-4 242	-5 696	-9 938
Jääkmaksumus	41 596	18 528	60 124

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	1 245 319	0	0	1 245 319	3%	
Pikaajalised laenud kokku	1 245 319	0	0	1 245 319		
Kapitalirendikohustused kokku	18 568	2 802	15 766	0		13
Laenukohustused kokku	1 263 887	2 802	15 766	1 245 319		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	1 270 673	0	375 377	895 296	3%	
Pikaajalised laenud kokku	1 270 673	0	375 377	895 296		
Laenukohustused kokku	1 270 673	0	375 377	895 296		

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
DNB Liising	18 568	2 802	15 766	0	6 kuu euribor+2,2%	euro	28.03.2017	12
Kapitalirendikohustused kokku	18 568	2 802	15 766	0				

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	128 148	128 148	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 310	13 310	0	0	
Maksuvõlad	18 794	18 794	0	0	4
Muud võlad	332	332	0	0	
Intressivõlad	255	255	0	0	
Muud viitvõlad	77	77	0	0	
Saadud ettemaksed	138	138	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	138	138	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	160 722	160 722	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 928	2 928	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 002	7 002	0	0	
Maksuvõlad	24 157	24 157	0	0	4
Muud võlad	64	64	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 151	34 151	0	0	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	1 664 977
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	442 588
Kokku tingimuslikud kohustused	2 107 565

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 300	3 150
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Liivu Kapital OÜ 1320 € AUM Konsult OÜ 1122 € RauRe Invest OÜ 858 €		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	495 130	163 131
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	495 130	163 131
Kokku müügitulu	495 130	163 131
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ehitus	324 297	0
Haldusteenus	52 101	48 430
Eluruumide müük	62 917	112 500
Kinnisvara üürileandmine	33 179	0
Kinnisvara haldamine	12 474	0
Ehituskulude edasimüük	10 162	0
Muu kaup	0	2 201
Kokku müügitulu	495 130	163 131

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	187 245	94 913
Müügi eesmärgil ostetud teenused	197 892	0
Energia	9 026	0
Elektrienergia	5 285	0
Soojusenergia	2 203	0
Kütus	1 538	0
Jooksev remont ja hooldus	2 701	0
Muud	9 607	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	406 471	94 913

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	86 493	41 894
Sotsiaalmaksud	29 277	14 410
Kokku tööjõukulud	115 770	56 304
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	3

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	49 213	3 110
Intressikulud	-39 956	-36 975
Muud finantstulud ja -kulud	396	275
Kokku finantstulud ja -kulud	9 653	-33 590

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 050 163	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	322 962	375 377
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	922 603	895 296
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	389 934	0	0

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Sidusettevõtjad	0	12 304	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 365	31 524	317 600

2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 945	50 158	204 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	15 409	0

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	415 557	117 897
Nõuded ja ettemaksed	163 369	13 649
Varud	1 022 000	994 387
Kokku käibevara	1 600 926	1 125 933
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	75 100	0
Nõuded ja ettemaksed	1 290 432	105 369
Kinnisvarainvesteeringud	194 079	0
Materiaalne põhivara	38 204	16 574
Kokku põhivara	1 597 815	121 943
Kokku varad	3 198 741	1 247 876
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 802	0
Võlad ja ettemaksed	22 704	34 151
Kokku lühiajalised kohustused	25 506	34 151
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 261 085	1 270 673
Kokku pikaajalised kohustused	1 261 085	1 270 673
Kokku kohustused	1 286 591	1 304 824
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 150
Ülekurss	100 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 848 801	-16 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 951	-43 397
Kokku omakapital	1 912 150	-56 948
Kokku kohustused ja omakapital	3 198 741	1 247 876

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	134 339	163 131
Muud äritulud	50	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-68 142	-94 913
Mitmesugused tegevuskulud	-21 517	-19 587
Tööjõukulud	-88 074	-56 304
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 260	-2 132
Muud ärikulud	0	-2
Kokku ärikasum (-kahjum)	-49 604	-9 807
Finantstulud ja -kulud	9 653	-33 590
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-39 951	-43 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 951	-43 397

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-49 604	-9 807
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 260	2 132
Kokku korrigeerimised	6 260	2 132
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	87 385	-9 062
Varude muutus	-27 613	-303 471
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 447	34 101
Laekunud intressid	26	296
Kokku rahavood äritegevusest	5 007	-285 811
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 614	-18 706
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-75 000	0
Laekunud intressid	59 825	950
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 789	-17 756
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	317 600	204 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 707	0
Makstud intressid	-451	-3 803
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	311 442	200 197
Kokku rahavood	297 660	-103 370
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	117 897	221 267
Raha ja raha ekvivalentide muutus	297 660	-103 370
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	415 557	117 897

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 196	0	-16 747	-13 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-43 397	-43 397
Muud muutused omakapitalis	-46	0	46	0
31.12.2011	3 150	0	-60 098	-56 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-39 951	-39 951
Muud muutused omakapitalis	150	100 000	1 908 899	2 009 049
31.12.2012	3 300	100 000	1 808 850	1 912 150

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2013

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KASE	Juhatuse liige	30.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 22.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Avaare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21a, Tartu 51014

30.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	30.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 145 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 246
Kokku	2 107 565
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 107 235
Kokku	2 107 565

Kasumit mitte jaotada

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 145 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 246
Kokku	2 107 565
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 107 235
Kokku	2 107 565

kasumit mitte jaotada, kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	58093	43.24%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	62917	46.83%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
RauRe Invest OÜ	11537039	Tüürimehe 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	858 EUR
AUM Konsult OÜ	11537045	Ilmatari 34, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1122 EUR
Liivu Kapital OÜ	11537022	Kapteni 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1320 EUR

Sidevahendid

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