

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AVELLA KINNISVARA OÜ

registrikood: 12049187

tänavanimi: Riia 4

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: avella@avella.ee

Sisukord

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

2011.a. tegevust alustanud **Avella Kinnisvara OÜ** põhitegevusaladeks on investeringud finantsvahenditesse , üürimisteenuste osutamine ja hoonestusprojektide arendus omavahendite ja laenukapitali kaasamisel.

2012.a.olulisi investeringuid kinnisvara arenduse suunal ei toimunud. Üürimisteenuste osutamiseks soetati üks täiendav kinnisvaraobjekt. Jätkus tavapärane majandustegevus.

2013.a. jätkatakse aktiivsemalt olemasolevatele kinnistutele hoonestusprojektide sh. detailplaneeringute, arhitektuursete- ja tööprojektide koostamisega. Lähtuvalt majanduse ja kinnisvaraturu arengutest sh. vabadest vahenditest ollakse valmis 2014.a.käivitama ühe suurema kinnisvaraarenduse projekti arendus.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 535	6 590	2
Nõuded ja ettemaksed	609	1 811	3
Varud	278 709	281 670	5
Kokku käibevara	326 853	290 071	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	112 263	0	6
Materiaalne põhivara	40 264	36 020	7
Kokku põhivara	152 527	36 020	
Kokku varad	479 380	326 091	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 313	9 718	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 313	9 718	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	454 883	310 000	8
Võlad ja ettemaksed	17 788	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	472 671	310 000	
Kokku kohustused	473 984	319 718	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	10
Ülekurss	39 000	27 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 627	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 977	-23 627	
Kokku omakapital	5 396	6 373	
Kokku kohustused ja omakapital	479 380	326 091	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	26.01.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	21 113	8 925	11
Muud äritulud	10	1 867	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 562	-6 457	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 268	-8 203	13
Tööjõukulud	-2 822	-7 333	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 813	-4 274	7
Ärikasum (kahjum)	-342	-15 475	
Finantstulud ja -kulud	-12 635	-8 152	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 977	-23 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 977	-23 627	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	26.01.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-342	-15 475	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 813	4 274	6,7
Kokku korrigeerimised	6 813	4 274	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 202	-1 811	
Varude muutus	2 961	-6 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-369	1 682	
Laekunud intressid	0	9	
Kokku rahavood äritegevusest	10 265	-17 321	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 348	-315 964	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-113 972	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-123 320	-315 964	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	142 000	335 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-25 000	
Makstud intressid	0	-125	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	12 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	154 000	309 875	
Kokku rahavood	40 945	-23 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 590	30 000	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 945	-23 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 535	6 590	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
26.01.2011	2 500	27 500	0	30 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-23 627	-23 627
31.12.2011	2 500	27 500	-23 627	6 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-12 977	-12 977
Muutused muudest omanike sissemaksetest	500	11 500	0	12 000
31.12.2012	3 000	39 000	-36 604	5 396

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avella Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti 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.

2012. majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

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

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. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-10 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Avella Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Avella Kinnisvara OÜ ärilistele otsustele;
- kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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	47 535	6 590
Kokku raha	47 535	6 590

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	390	390		
Ostjatelt laekumata arved	390	390		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31		
Ettemaksed	188	188		
Tulevaste perioodide kulud	188	188		
Kokku nõuded ja ettemaksed	609	609		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	390	390		
Ostjatelt laekumata arved	390	390		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	997	997		
Ettemaksed	424	424		
Tulevaste perioodide kulud	424	424		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 811	1 811		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		219	726	
Üksikisiku tulumaks		0		140
Sotsiaalmaks		0		330
Kohustuslik kogumispension		0		15
Töötuskindlustusmaksed		0		42
Ettemaksukonto jääk	31		271	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31	219	997	527

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	278 709	275 670
Müügiks ostetud kaubad	0	6 000
Kokku varud	278 709	281 670

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
26.01.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	113 972	113 972
Amortisatsioonikulu	-1 709	-1 709
31.12.2012		
Soetusmaksumus	113 972	113 972
Akumuleeritud kulum	-1 709	-1 709
Jääkmaksumus	112 263	112 263

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
26.01.2011				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	39 425	869	40 294	40 294
Amortisatsioonikulu	-4 097	-177	-4 274	-4 274
31.12.2011				
Soetusmaksumus	39 425	869	40 294	40 294
Akumuleeritud kulum	-4 097	-177	-4 274	-4 274
Jääkmaksumus	35 328	692	36 020	36 020
Ostud ja parendused	9 348		9 348	9 348
Amortisatsioonikulu	-4 800	-304	-5 104	-5 104
31.12.2012				
Soetusmaksumus	48 773	869	49 642	49 642
Akumuleeritud kulum	-8 897	-481	-9 378	-9 378
Jääkmaksumus	39 876	388	40 264	40 264

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emattevõtjalt	322 000			322 000
Laen juriidiliselt isikult	132 883			132 883
Pikaajalised laenud kokku	454 883			454 883
Laenukohustused kokku	454 883			454 883

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emattevõtjalt	310 000			310 000
Pikaajalised laenud kokku	310 000			310 000
Laenukohustused kokku	310 000			310 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	174	174		
Võlad töövõtjatele	0	0		
Maksuvõlad	219	219		
Muud võlad	17 788		17 788	
Intressivõlad	17 788		17 788	
Saadud ettemaksed	920	920		
Muud saadud ettemaksed	920	920		
Kokku võlad ja ettemaksed	19 101	1 313	17 788	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	70	70		
Võlad töövõtjatele	1 019	1 019		
Maksuvõlad	527	527		
Muud võlad	8 035	8 035		
Intressivõlad	8 035	8 035		
Muud võlad	67	67		
Kokku võlad ja ettemaksed	9 718	9 718		

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 000	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	26.01.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 113	8 925
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 113	8 925
Kokku müügitulu	21 113	8 925
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõidukite rent, müük	21 113	8 925
Kokku müügitulu	21 113	8 925

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	26.01.2011 - 31.12.2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-6 000	-6 000
Muud	-2 562	-457
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 562	-6 457

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	26.01.2011 - 31.12.2011
Mitmesugused bürookulud	-8	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-249	0
Transpordivahendite remont ja hooldus	0	-4 524
Mitmesugused teenused	-3 011	-3 679
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 268	-8 203

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	26.01.2011 - 31.12.2011
Palgakulu	-1 956	-5 451
Sotsiaalmaksud	-866	-1 882
Kokku tööjõukulud	-2 822	-7 333
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	26.01.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	0	9
Intressitulu hoiustelt	0	9
Intressikulud	-12 635	-8 161
Intressikulu laenudelt	-12 635	-8 036
Muud intressikulud	0	-125
Kokku finantstulud ja -kulud	-12 635	-8 152

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ASM Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	339 788	318 036
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132 882	0

2012	Saadud laenud
Emaettevõtja	12 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 000
26.01.2011 - 31.12.2011	Saadud laenud
Emaettevõtja	310 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	26.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 977
Kokku	-36 604
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-36 604
Kokku	-36 604

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 977
Kokku	-36 604
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-36 604
Kokku	-36 604

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	21113	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ASM Investments OÜ	11137239	Riia 4, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017468
E-posti aadress	avella@avella.ee