

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AVELLA KINNISVARA OÜ

registrikood: 12049187

tänavanimi: Väike-Turu tn 3

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

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

2013.a.olulisi investeeringuid kinnisvara arenduse suunal ei toimunud. 2014 a. soetati 50%-line osalus ettevõttes Rõõmu Tee Arendus OÜ hilisema nimega OÜ Veeriku KV kortereelamute ehituse eesmärgil. Üürimisteenuste osutamiseks soetati üks täiendav kinnisvaraobjekt. Jätkus tavapärane majandustegevus.

2014.a. jätkatakse aktiivsemalt olemasolevatele kinnistutele hoonestusprojektide sh detailplaneeringute, arhitektuursete- ja tööprojektide koostamisega.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	74 835	47 535	
Nõuded ja ettemaksed	4 914	609	2
Varud	280 295	278 709	3
Kokku käibevara	360 044	326 853	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	407 525	112 263	5
Materiaalne põhivara	61 598	40 264	6
Kokku põhivara	469 123	152 527	
Kokku varad	829 167	479 380	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 134	0	7
Võlad ja ettemaksed	2 688	1 313	8
Kokku lühiajalised kohustused	17 822	1 313	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	777 284	454 883	7
Võlad ja ettemaksed	24 641	17 788	8
Kokku pikaajalised kohustused	801 925	472 671	
Kokku kohustused	819 747	473 984	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	9
Ülekurss	39 000	39 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 604	-23 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 024	-12 977	
Kokku omakapital	9 420	5 396	
Kokku kohustused ja omakapital	829 167	479 380	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	25 855	21 113	10
Muud äritulud	16 403	10	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 096	-8 562	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 556	-3 268	12
Tööjõukulud	-5 855	-2 822	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 857	-6 813	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	16 894	-342	
Intressikulud	-12 870	-12 635	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 024	-12 977	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 024	-12 977	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 894	-342	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 857	6 813	6
Muud korrigeerimised	-23 240	0	
Kokku korrigeerimised	-15 383	6 813	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 305	1 202	
Varude muutus	-1 586	2 961	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 228	-369	
Kokku rahavood äritegevusest	3 848	10 265	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-29 191	-9 348	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-278 875	-113 972	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-308 066	-123 320	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	364 800	142 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-32 247	0	
Makstud intressid	-1 035	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	12 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	331 518	154 000	
Kokku rahavood	27 300	40 945	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 535	6 590	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 300	40 945	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 835	47 535	

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 024	4 024
31.12.2013	3 000	39 000	-32 580	9 420

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avella Kinnisvara OÜ 2013. 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.

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

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.

Seotud osapooled

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

Avella Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emattevõtte ning emattevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutele 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	360	360	
Ostjatelt laekumata arved	360	360	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 227	4 227	4
Ettemaksed	327	327	
Tulevaste perioodide kulud	327	327	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 914	4 914	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	390	390	
Ostjatelt laekumata arved	390	390	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	4
Ettemaksed	188	188	
Tulevaste perioodide kulud	188	188	
Kokku nõuded ja ettemaksed	609	609	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	278 709	278 709
Müügiks ostetud kaubad	1 586	0
Kokku varud	280 295	278 709

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 212			219
Üksikisiku tulumaks		178		0
Sotsiaalmaks		383		0
Töötuskindlustusmaksed		35		0
Ettemaksukonto jääk	15		31	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 227	596	31	219

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ümberklassifitseerimised	-112 263	-112 263
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	112 263
Ostud ja parendused	278 875
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	16 387
31.12.2013	407 525

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 040	8 280

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
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
Ostud ja parendused	29 191		29 191	29 191
Amortisatsioonikulu	-7 553	-304	-7 857	-7 857
31.12.2013				
Soetusmaksumus	77 964	869	78 833	78 833
Akumuleeritud kulum	-16 450	-785	-17 235	-17 235
Jääkmaksumus	61 514	84	61 598	61 598

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Emaettevõtjalt	382 000			382 000
Pangalaen	147 553	15 134	132 419	
Laen juriidiliselt isikult	262 865			262 865
Pikaajalised laenud kokku	792 418	15 134	132 419	644 865
Laenukohustused kokku	792 418	15 134	132 419	644 865
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõtjalt	322 000			322 000
Laen juriidiliselt isikult	132 883			132 883
Pikaajalised laenud kokku	454 883			454 883
Laenukohustused kokku	454 883			454 883

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	218	218		
Võlad töövõtjatele	894	894		
Maksuvõlad	596	596		
Muud võlad	24 641			24 641
Intressivõlad	24 641			24 641
Saadud ettemaksed	920	920		
Muud saadud ettemaksed	920	920		
Muud	60	60		
Kokku võlad ja ettemaksed	27 329	2 688		24 641

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 855	21 113
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 855	21 113
Kokku müügitulu	25 855	21 113
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõidukite ja kinnisvara rent, müük	25 855	21 113
Kokku müügitulu	25 855	21 113

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	16 387	0
Muud	16	10
Kokku muud äritulud	16 403	10

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-2 849	0
Energia	-670	0
Elektrienergia	-331	0
Soojusenergia	-339	0
Mitmesugused bürookulud	-140	-8
Riiklikud ja kohalikud maksud	-262	-249
Mitmesugused teenused	-6 635	-3 011
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 556	-3 268

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-4 369	-1 956
Sotsiaalmaksud	-1 486	-866
Kokku tööjõukulud	-5 855	-2 822
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-12 870	-12 635
Kokku intressikulud	-12 870	-12 635

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	406 641	339 788
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	410 418	132 882

2013	Saadud laenud
Emaettevõtja	60 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	125 000
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	30.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 024
Kokku	-32 580
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-32 580
Kokku	-32 580

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 024
Kokku	-32 580
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-32 580
Kokku	-32 580

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11040	42.70%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	14815	57.30%	Ei

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