

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** OSAÜHING AVN ARENDUS

**registrikood:** 10935625

**tänavatalu nimi,** Lahe tee 6

**maja ja korteri number:**

**küla:** Miiduranna küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 74001

**telefon:** +372 5033939

**e-posti aadress:** madeks@madeks.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud          | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustused                   | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed               | 11 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad | 12 |
| Lisa 8 Müügitulu                         | 12 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                  | 12 |
| Aruande allkirjad                        | 14 |

## **Tegevusaruanne**

AVN Arendus OÜ on loodud 2003. aasta märtsis ja tegeleb kinnisvaraarendusega Eestis.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     | 31.12.2013     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 373            | 5 329          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 133          | 843            | 2,3     |
| Varud                                        | 553 585        | 550 730        |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>555 091</b> | <b>556 902</b> |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 49 779         | 49 779         | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>49 779</b>  | <b>49 779</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>604 870</b> | <b>606 681</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 2 627          | 8 627          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 391            | 56             | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 018</b>   | <b>8 683</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 018</b>   | <b>8 683</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 595 186        | 598 838        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 854          | -3 652         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>601 852</b> | <b>597 998</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>604 870</b> | <b>606 681</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014         | 2013          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 930        | 2 400         | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 0            | -463          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -76          | -11           |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | 0            | -5 578        |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>3 854</b> | <b>-3 652</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 854</b> | <b>-3 652</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 854</b> | <b>-3 652</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2014          | 2013          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood äritegevusest                                |               |               |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 3 854         | -3 652        |
| Korrigeerimised                                       |               |               |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 0             | 5 578         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>0</b>      | <b>5 578</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -290          | -92           |
| Varude muutus                                         | -2 855        | 0             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 335           | 0             |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>1 044</b>  | <b>1 834</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -6 000        | -6 392        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-6 000</b> | <b>-6 392</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-4 956</b> | <b>-4 558</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 5 329         | 9 887         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-4 956</b> | <b>-4 558</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 373           | 5 329         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2012</b>              | 2 556                       | 256                          | 598 838                     | 601 650 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -3 652                      | -3 652  |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 556                       | 256                          | 595 186                     | 597 998 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 3 854                       | 3 854   |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 556                       | 256                          | 599 040                     | 601 852 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AVN Arendus OÜ OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkuludid varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsetest tootmismahtudest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel Kaubad, materjal ja teenused.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

### 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele

kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2014   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 120        | 1 120          |
| Muud nõuded                        | 13           | 13             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 133</b> | <b>1 133</b>   |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2013   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 265          | 265            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 265          | 265            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 566          | 566            |
| Muud nõuded                        | 12           | 12             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>843</b>   | <b>843</b>     |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2014   | 31.12.2013 |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 184          |            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 936          | 566        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 120</b> | <b>566</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |        |          |         |
|------------------------|--------|----------|---------|
|                        |        |          | Kokku   |
|                        | Maa    | Ehitised |         |
| <b>31.12.2012</b>      |        |          |         |
| Soetusmaksumus         | 13 525 | 69 720   | 83 245  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -27 888  | -27 888 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 13 525 | 41 832   | 55 357  |
|                        |        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |        | -5 578   | -5 578  |
|                        |        |          |         |
| <b>31.12.2013</b>      |        |          |         |
| Soetusmaksumus         | 13 525 | 69 720   | 83 245  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -33 466  | -33 466 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 13 525 | 36 254   | 49 779  |
|                        |        |          |         |
|                        |        |          |         |
| <b>31.12.2014</b>      |        |          |         |
| Soetusmaksumus         | 13 525 | 69 720   | 83 245  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -33 466  | -33 466 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 13 525 | 36 254   | 49 779  |

|                                                | 2014  | 2013  |
|------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 3 930 | 2 400 |

## Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Lühiajalised laenud              | 2 627      | 2 627                            |                     |             | 0%           | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 627      | 2 627                            |                     |             |              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 627      | 2 627                            |                     |             |              |             |

  

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Lühiajalised laenud              | 8 627      | 8 627                            |                     |             | 0%           | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 8 627      | 8 627                            |                     |             |              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 8 627      | 8 627                            |                     |             |              |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Muud võlad                       | 21         | 21             |
| Muud viitvõlad                   | 21         | 21             |
| Saadud ettemaksed                | 370        | 370            |
| Muud saadud ettemaksed           | 370        | 370            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>391</b> | <b>391</b>     |

  

|                                  | 31.12.2013 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Muud võlad                       | 56         | 56             |
| Muud viitvõlad                   | 56         | 56             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>56</b>  | <b>56</b>      |

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2014     | 31.12.2013     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 479 232        | 476 149        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 119 808        | 119 037        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>599 040</b> | <b>595 186</b> |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2014         | 2013         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |              |              |
| Eesti                                                | 3 930        | 2 400        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>3 930</b> | <b>2 400</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>3 930</b> | <b>2 400</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |              |              |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 3 930        | 2 400        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>3 930</b> | <b>2 400</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 627      | 8 627      |

| 2014                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 000                       |

| 2013                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 392                       |

Aruandeperioodil ei arvestatud juhatuse liikmetele tasusid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2015

**OSAÜHING AVN ARENDUS (registrikood: 10935625) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAK MADISSOON     | Juhatuse liige     | 26.05.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2014     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 595 186        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 854          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>599 040</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 599 040        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>599 040</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2014     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 595 186        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 854          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>599 040</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 599 040        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>599 040</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 3930            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Jaak Madisson  | 36602146037                               | Eesti             | 40000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5033939     |
| E-posti aadress | madeks@madeks.ee |