

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AVELLA KINNISVARA OÜ

registrikood: 12049187

tänavanimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

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

Avella Kinnisvara OÜ tegeles 2014.a. olemasolevate investeerimisprojektide haldamise ja uute projektide otsimisega.

2014. a. alguses soetati 50%-line osalus ettevõttes Rõõmu Tee Arendus OÜ hilisema nimega OÜ Veeriku KV. Valmis 36 korteriga kahest hoonest koosnev kortermajade projekt, mille arendamise ettevalmistus käib.

2015.a. jätkatakse olemasolevatele kinnistutele hoonestusprojektide sh detailplaneeringute, arhitektuursete- ja tööprojektide koostamisega ning uute projektide otsimisega. Jätkub tavapärane majandustegevus üürimisteenuste osutamisel.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 090	74 835	
Nõuded ja ettemaksed	3 821	4 914	2
Varud	279 059	280 295	3
Kokku käibevara	301 970	360 044	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5	0	
Nõuded ja ettemaksed	187 552	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	423 295	407 525	6
Materiaalne põhivara	65 649	61 598	7
Kokku põhivara	676 501	469 123	
Kokku varad	978 471	829 167	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 134	15 134	8
Võlad ja ettemaksed	3 283	2 688	9
Kokku lühiajalised kohustused	18 417	17 822	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	896 291	777 284	8
Võlad ja ettemaksed	35 345	24 641	9
Kokku pikaajalised kohustused	931 636	801 925	
Kokku kohustused	950 053	819 747	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	10
Ülekurss	39 000	39 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 580	-36 604	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 998	4 024	
Kokku omakapital	28 418	9 420	
Kokku kohustused ja omakapital	978 471	829 167	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	45 939	25 855	11
Muud äritulud	15 801	16 403	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 314	-1 096	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 576	-10 556	13
Tööjõukulud	-9 325	-5 855	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 711	-7 857	7
Muud ärikulud	-1	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	28 813	16 894	
Intressikulud	-24 867	-12 870	15
Muud finantstulud ja -kulud	15 052	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 998	4 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 998	4 024	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	28 813	16 894	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 711	7 857	7
Muud korrigeerimised	-15 770	-23 240	
Kokku korrigeerimised	-6 059	-15 383	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 120	-4 305	
Varude muutus	1 236	-1 586	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 808	8 228	
Kokku rahavood äritegevusest	25 678	3 848	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 762	-29 191	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-278 875	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-5	0	
Antud laenud	-172 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-186 267	-308 066	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	126 100	364 800	
Saadud laenude tagasimaksed	-15 134	-32 247	
Makstud intressid	-6 122	-1 035	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	104 844	331 518	
Kokku rahavood	-55 745	27 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 835	47 535	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 745	27 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 090	74 835	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3 000	39 000	-36 604	5 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 024	4 024
31.12.2013	3 000	39 000	-32 580	9 420
Aruandeaasta kasum (kahjum)			18 998	18 998
31.12.2014	3 000	39 000	-13 582	28 418

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avella Kinnisvara OÜ 2014. 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 osapoole üle või olulist mõju teise osapoole 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)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 182	2 182		
Ostjatelt laekumata arved	2 182	2 182		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 453	1 453		4
Muud nõuded	187 552		187 552	
Laenunõuded	172 500		172 500	
Intressinõuded	15 052		15 052	
Ettemaksed	186	186		
Tulevaste perioodide kulud	186	186		
Kokku nõuded ja ettemaksed	191 373	3 821	187 552	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
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		

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	279 059	278 709
Müügiks ostetud kaubad	0	1 586
Kokku varud	279 059	280 295

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		594	4 212	
Üksikisiku tulumaks		173		178
Erisoodustuse tulumaks		19		0
Sotsiaalmaks		413		383
Töötuskindlustusmaksed		31		35
Ettemaksukonto jääk	1 453		15	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 453	1 230	4 227	596

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10882107	Veeriku KV OÜ	Eesti		0	50

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Veeriku KV OÜ	50	13.01.2014	5

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	407 525
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	15 770
31.12.2014	423 295

	2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 957	

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2013					
Soetusmaksumus	77 964	869	78 833	0	78 833
Akumuleeritud kulum	-16 450	-785	-17 235	0	-17 235
Jääkmaksumus	61 514	84	61 598	0	61 598
Ostud ja parendused	12 857		12 857	905	13 762
Amortisatsioonikulu	-9 612	-84	-9 696	-15	-9 711
31.12.2014					
Soetusmaksumus	90 821	84	90 905	905	91 810
Akumuleeritud kulum	-26 062	-84	-26 146	-15	-26 161
Jääkmaksumus	64 759	0	64 759	890	65 649

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Emaettevõtjalt	382 000			382 000
Pangalaen	132 420	15 134	117 286	
Laen juriidiliselt isikult	397 005			397 005
Pikaajalised laenud kokku	911 425	15 134	117 286	779 005
Laenukohustused kokku	911 425	15 134	117 286	779 005
	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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	231	231			
Võlad töövõtjatele	902	902			
Maksuvõlad	1 230	1 230			4
Muud võlad	35 345		35 345		
Intressivõlad	35 345		35 345		
Saadud ettemaksed	920	920			
Muud saadud ettemaksed	920	920			
Kokku võlad ja ettemaksed	38 628	3 283	35 345		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	218	218			
Võlad töövõtjatele	894	894			
Maksuvõlad	596	596			4
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	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	45 939	25 855
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	45 939	25 855
Kokku müügitulu	45 939	25 855
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõidukite ja kinnisvara rent, müük	45 939	25 855
Kokku müügitulu	45 939	25 855

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	15 770	16 387
Muud	31	16
Kokku muud äritulud	15 801	16 403

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	0	-2 849
Energia	0	-670
Elektrienergia	0	-331
Soojusenergia	0	-339
Mitmesugused bürookulud	-322	-140
Riiklikud ja kohalikud maksud	-589	-262
Mitmesugused teenused	-2 665	-6 635
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 576	-10 556

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-6 960	-4 369
Sotsiaalmaksud	-2 365	-1 486
Kokku tööjõukulud	-9 325	-5 855
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-24 867	-12 870
Kokku intressikulud	-24 867	-12 870

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu laenudelt	15 052	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	15 052	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	414 387	406 641
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		410 418

2014	Saadud laenud
Emaettevõtja	0
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2015

AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	08.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 998
Kokku	-13 582
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-13 582
Kokku	-13 582

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 998
Kokku	-13 582
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-13 582
Kokku	-13 582

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28957	63.03%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	16982	36.97%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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