

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

tänavanimi, maja number: Riia 4

linn: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 511 9127

e-posti aadress: info@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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Varud	12
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Materiaalne põhivara	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Laenukohustused	16
Lisa 14 Kapitalirent	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

OÜ Avaare Kinnisvara asutati 2010. aastal. Kuigi selle kaubamärgi all ei ole kuigi pikalt tegutsenud, omavad meeskonna spetsialistid ja ehitusinsenerid siiski eelnevaid pikaajalisi kogemusi väga paljude hoonete projektlahenduste väljatöötamisel, ehitamisel ja haldamisel.

Vastavaid teadmisi rakendades on firma põhitegevuseks:

- investeerimine kinnisvaraarendustesse,
- detailplaneeringute koostamine,
- projekteerimise juhtimine,
- kinnisvara haldamine ning väiksemas mahus ka ehitustegevus.

Kinnisvarafirmas on palgal 5 töötajat, kelle ülesaanneteks on kõigi vajalike tegevuste organiseerimine ja täiendavate vajalike teenuste sisseostmise organiseerimine.

Hallatavatest objektidest tuntumad on näiteks Ülikooli tn. 2 (SEB Tartu peakontori hoone) ja Riia tn. 4 (Tartu Hansakeskuse ärihoone). Lisaks hallatakse mõningaid väiksemaid kinnistuid.

2014.a. alustati Tartus Raatuse tn. 68 kortermaja arendust. 2015.a. alguses valminud uusehitises tuli müüki 33 korterit ja 2 äripinda. Enamus kortereid müüdi 2015.a jooksul.

03.06.2015 soetati Tartus järgmise perspektiivse kortermaja arenduseks Pika tänava kinnitud. 2016.a alguses toimus nimetatud kinnistutele kortermaja projekti valimiseks arhitektuurne konkurss ja sõlmiti arhitektuurse osa võitjaga projekterimise leping. 2016.a on kavas sõlmida ülejäänud eriosade projekteerimise lepingud.

OÜ Avaare Kinnisvaral on 2 tütarettevõtet: OÜ Tähering ja OÜ Tähering Invest. Tütarettevõtte Tähering OÜ müüdi 09.11.2015.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused) on 73,1 (2014.a. 2,8).

Võlakordaja (kohustused/koguvad) on 25% (2014.a. 45%).

ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 31,1% (2014.a. 11,3%).

ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 47,7% (2014.a. 24,9%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	976 512	222 270	2
Finantsinvesteeringud	700 005	0	3
Nõuded ja ettemaksed	31 708	64 357	4
Varud	1 248 441	2 540 481	7
Kokku käibevara	2 956 666	2 827 108	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 745 230	1 005 886	8,9
Nõuded ja ettemaksed	1 376 305	1 395 888	6
Kinnisvarainvesteeringud	384 840	901 840	10
Materiaalne põhivara	115 207	132 069	11
Kokku põhivara	3 621 582	3 435 683	
Kokku varad	6 578 248	6 262 791	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	652 923	13
Võlad ja ettemaksed	40 461	342 846	12
Kokku lühiajalised kohustused	40 461	995 769	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 626 814	1 821 404	13
Kokku pikaajalised kohustused	1 626 814	1 821 404	
Kokku kohustused	1 667 275	2 817 173	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	16
Ülekurs	100 000	100 000	
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 687 839	2 316 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 994 092	793 979	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 785 561	3 214 603	
Vähemusesalus	125 412	231 015	
Kokku omakapital	4 910 973	3 445 618	
Kokku kohustused ja omakapital	6 578 248	6 262 791	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 409 971	301 807	17
Muud äritulud	36	10 175	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 683 894	-188 037	18
Mitmesugused tegevuskulud	-54 595	-38 897	
Tööjõukulud	-97 865	-119 584	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-24 782	-20 500	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	548 871	-55 036	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1 449 369	858 455	8,9
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	110 678	111 634	
Intressikulud	-53 684	-54 818	
Muud finantstulud ja -kulud	711	1 562	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 055 945	861 797	
Tulumaks	-8 750	-11 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 047 195	849 933	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 994 092	793 979	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	53 103	55 954	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	548 871	-55 036	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	24 782	20 500	11
Muud korrigeerimised	-544	-10 165	
Kokku korrigeerimised	24 238	10 335	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 109	854 842	4
Varude muutus	1 292 040	-1 763 962	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-302 664	-2 872 976	12
Laekunud intressid	391	1 562	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 750	-3 463	
Kokku rahavood äritegevusest	1 587 235	-3 828 698	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 920	-71 081	11
Laekunud tütarettevõtjate müügist	674 975	7 500	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-700 005	0	3
Antud laenude tagasimaksed	31 993	0	6
Laekunud intressid	104 127	130 540	
Laekunud dividendid	35 100	33 180	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	138 270	100 139	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	63 900	777 400	13
Saadud laenude tagasimaksed	-945 530	-4 833	13
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-12 826	-2 902	14
Makstud intressid	-6 463	-4 689	
Makstud dividendid	-15 344	-13 027	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-55 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-971 263	751 949	
Kokku rahavood	754 242	-2 976 610	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	222 270	3 198 880	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	754 242	-2 976 610	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	976 512	222 270	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	3 300	100 000	330	2 453 830	375 213	2 932 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	793 979	0	793 979
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-136 836	-144 198	-281 034
31.12.2014	3 300	100 000	330	3 110 973	231 015	3 445 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 994 092	0	1 994 092
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-423 134	-105 603	-528 737
31.12.2015	3 300	100 000	330	4 681 931	125 412	4 910 973

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2015. 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.

2015. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Avaare Kinnisvara (emaeettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Tähering ja OÜ Tähering Invest finantsnäitajad. Kuna tütarettevõtte Tähering OÜ müüdi 09.11.2015, siis kajastuvad Täheringi tulud ja kulud aruandes kuni müügi hetkeni.

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. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 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.

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, määrares 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

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakssete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, 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.

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.

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 alates 01.01.2015 maksumääraga 20/80 (kuni 31.12.2014 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	936 512	222 270
Tähtajalised hoiused	40 000	0
Kokku raha	976 512	222 270

Tähtajalised hoiused summas 40 000 € on tähtajaga kuni 3 kuud.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
Soetamine	700 005	700 005
31.12.2015	700 005	700 005

Lühiajalised finantsinvesteeringud sisaldavad tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 1 aasta.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 244	9 244	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 244	9 244	0	
Muud nõuded	1 384 838	8 533	1 376 305	6
Laenunõuded	1 376 305	0	1 376 305	
Intressinõuded	8 528	8 528	0	
Viitlaekumised	5	5	0	
Ettemaksed	13 931	13 931	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 996	11 996	0	
Muud makstud ettemaksed	1 935	1 935	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 408 013	31 708	1 376 305	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 940	9 940	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 940	9 940	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 433	30 433	0	5
Muud nõuded	1 409 956	14 068	1 395 888	6
Laenunõuded	1 395 888	0	1 395 888	
Intressinõuded	14 068	14 068	0	
Ettemaksed	9 916	9 916	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 916	9 916	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 460 245	64 357	1 395 888	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	5 750
Käibemaks	12 741	30 433	559
Üksikisiku tulumaks	3 204	0	3 008
Erisoodustuse tulumaks	142	0	181
Sotsiaalmaks	6 176	0	5 647
Kohustuslik kogumispension	152	0	148
Töötuskindlustusmaksed	322	0	335
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 737	30 433	15 628

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	1 376 305	0	1 376 305	3%, 10%	20
Intressinõuded	8 528	8 528	0		
Viitlaekumised	5	5	0		
Kokku muud nõuded	1 384 838	8 533	1 376 305		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	1 395 888	0	1 395 888	3%, 10%	20
Intressinõuded	14 068	14 068	0		
Kokku muud nõuded	1 409 956	14 068	1 395 888		

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	1 248 441	2 540 481
Kokku varud	1 248 441	2 540 481

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12327373	Tähering OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	71.05	0
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	71.05	71.05

Müüdud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tähering OÜ	71.05	674 975	674 925

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11537817	Krause Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	50	50
12310585	Ehitustrust AS	Eesti	Hoonete ehitus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Krause Kinnisvara OÜ	278 248	149 955	428 203
Ehitustrust AS	727 638	589 389	1 317 027
Kokku	1 005 886	739 344	1 745 230

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	891 675
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 165
31.12.2014	901 840
Muud muutused	-517 000
31.12.2015	384 840

Seoses tütarettevõtte Tähering OÜ müügiga on saldost maha võetud Täheringile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	144 418	29 005	0	0	173 423
Akumuleeritud kulum	-28 068	-13 286	0	0	-41 354
Jääkmaksumus	116 350	15 719	0	0	132 069
Ostud ja parendused	1 402	2 353	4 165	4 165	7 920
Amortisatsioonikulu	-18 980	-5 802	0	0	-24 782
31.12.2015					
Soetusmaksumus	145 820	26 627	4 165	4 165	176 612
Akumuleeritud kulum	-47 048	-14 357	0	0	-61 405
Jääkmaksumus	98 772	12 270	4 165	4 165	115 207

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 241	6 241	
Võlad töövõtjatele	8 304	8 304	
Maksuvõlad	22 737	22 737	5
Muud võlad	3 179	3 179	
Intressivõlad	3 109	3 109	20
Muud viitvõlad	70	70	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 461	40 461	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	188 241	188 241	
Võlad töövõtjatele	12 294	12 294	
Maksuvõlad	15 628	15 628	5
Muud võlad	9 829	9 829	
Intressivõlad	2 830	2 830	20
Dividendivõlad	6 659	6 659	
Muud viitvõlad	340	340	
Saadud ettemaksed	116 854	116 854	
Tulevaste perioodide tulud	970	970	
Muud saadud ettemaksed	115 884	115 884	
Kokku võlad ja ettemaksed	342 846	342 846	

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	1 626 814	0	98 453	1 528 361	3%	20
Pikaajalised laenud kokku	1 626 814	0	98 453	1 528 361		
Laenukohustused kokku	1 626 814	0	98 453	1 528 361		

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	1 811 501	0	110 667	1 700 834	3%	20
Swedbank AS	650 000	650 000	0	0	6 kuu euribor+3,25%	
Pikaajalised laenud kokku	2 461 501	650 000	110 667	1 700 834		
Kapitalirendikohustused kokku	12 826	2 923	9 903	0		14
Laenukohustused kokku	2 474 327	652 923	120 570	1 700 834		

Lisa 14 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
DNB Liising	12 826	2 923	9 903	0	6 kuu euribor+2,2%	euro	28.03.2017	13
Kapitalirendikohustused kokku	12 826	2 923	9 903	0				

DNB Liisinguga lõpetati leping ennetähtaegselt aprillis 2015.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 481 730	1 489 177
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	620 433	372 294
Kokku tingimuslikud kohustused	3 102 163	1 861 471

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 300	3 300
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Liivu Kapital OÜ 1320 € AUM Konsult OÜ 1122 € RauRe Invest OÜ 858 €		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 409 971	301 807
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 409 971	301 807
Kokku müügitulu	3 409 971	301 807
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide müük	331 400	0
Haldusteenus	43 754	42 439
Eluruumide müük	2 921 818	120 000
Kinnisvara üürileandmine	69 312	85 380
Kinnisvara haldamine	21 084	26 758
Ehituskulude edasimüük	22 259	25 519
Muud teenused	344	1 711
Kokku müügitulu	3 409 971	301 807

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	28	110
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 549	17 387
Energia	17 575	21 927
Elektrienergia	8 321	11 665
Soojusenergia	3 260	5 128
Kütus	5 994	5 134
Alltöövõtutööd	2 646 729	145 425
Jooksev remont ja hooldus	16 013	3 188
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 683 894	188 037

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	73 360	89 472
Sotsiaalmaksud	24 505	30 112
Kokku tööjõukulud	97 865	119 584
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	958 416	0	997 441	180 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	429 724	808 810	413 754	721 576
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	821 425	0	1 093 079

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	417 644	16 504	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 116	35 609	31 993	63 900	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	295 530

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	1 795 956	19 153	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 300	45 047	63 900	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	63 500	4 833

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	27 609	27 609

Seotud osapooltele müüdi haldusteenust ja ehitusteenust, osteti ruumide renti ja ehitusteenust.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	971 512	191 517
Finantsinvesteeringud	700 005	0
Nõuded ja ettemaksed	31 708	74 860
Varud	1 248 441	2 540 481
Kokku käibevara	2 951 666	2 806 858
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 050	45 100
Nõuded ja ettemaksed	1 376 305	1 395 888
Kinnisvarainvesteeringud	384 840	384 840
Materiaalne põhivara	115 207	132 069
Kokku põhivara	1 921 402	1 957 897
Kokku varad	4 873 068	4 764 755
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	652 923
Võlad ja ettemaksed	40 461	325 327
Kokku lühiajalised kohustused	40 461	978 250
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 626 814	1 821 404
Kokku pikaajalised kohustused	1 626 814	1 821 404
Kokku kohustused	1 667 275	2 799 654
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300
Ülekurss	100 000	100 000
Kohustuslik reservkapital	330	330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 806 471	1 854 771
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 692	6 700
Kokku omakapital	3 205 793	1 965 101
Kokku kohustused ja omakapital	4 873 068	4 764 755

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	3 339 218	215 946
Muud äritulud	36	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 658 354	-160 894
Mitmesugused tegevuskulud	-51 606	-35 017
Tööjõukulud	-97 865	-119 584
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-24 782	-20 500
Kokku ärikasum (-kahjum)	506 647	-120 041
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	731 340	68 363
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	110 678	111 634
Intressikulud	-53 684	-54 818
Muud finantstulud ja -kulud	711	1 562
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 295 692	6 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 692	6 700

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	506 647	-120 041
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	24 782	20 500
Kokku korrigeerimised	24 782	20 500
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 272	-27 248
Varude muutus	1 292 040	-1 763 962
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-285 145	290 843
Laekunud intressid	391	1 562
Kokku rahavood äritegevusest	1 559 987	-1 598 346
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 919	-71 081
Laekunud tütarettevõtjate müügist	674 975	7 500
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-700 005	0
Antud laenude tagasimaksed	31 993	0
Laekunud intressid	104 127	130 540
Laekunud dividendid	72 756	65 153
Kokku rahavood investeerimistegevusest	175 927	132 112
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	63 900	777 400
Saadud laenude tagasimaksed	-945 530	-4 833
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-12 826	-2 902
Makstud intressid	-6 463	-4 689
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-55 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-955 919	764 976
Kokku rahavood	779 995	-701 258
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	191 517	892 775
Raha ja raha ekvivalentide muutus	779 995	-701 258
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	971 512	191 517

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 300	100 000	330	1 854 771	1 958 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 700	6 700
31.12.2014	3 300	100 000	330	1 861 471	1 965 101
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-45 100	-45 100
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	1 294 602	1 294 602
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	3 300	100 000	330	3 110 973	3 214 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 295 692	1 295 692
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	-55 000	-55 000
31.12.2015	3 300	100 000	330	3 102 163	3 205 793
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-45 050	-45 050
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	1 624 818	1 624 818
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	3 300	100 000	330	4 681 931	4 785 561

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2016

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	02.05.2016
KALEV KASE	Juhatuse liige	02.05.2016
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	02.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 23 on kaasatud käesolevale aruandele.

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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Avaare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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

04.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	04.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 687 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 994 092
Kokku	4 681 931
Jaotamine	
Dividendideks	350 000
Kokku	350 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 687 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 994 092
Kokku	4 681 931
Jaotamine	
Dividendideks	350 000
Kokku	350 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	3253218	97.42%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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