

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OSAÜHING AVN ARENDUS

registrikood: 10935625

tänava/talu nimi, Lahe tee 6

maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 337	373	
Nõuded ja ettemaksed	6 402	1 133	2,3
Varud	635 558	553 585	
Kokku käibevara	645 297	555 091	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	49 779	49 779	4
Kokku põhivara	49 779	49 779	
Kokku varad	695 076	604 870	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	87 627	2 627	5
Võlad ja ettemaksed	1 213	391	6
Kokku lühiajalised kohustused	88 840	3 018	
Kokku kohustused	88 840	3 018	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	599 040	595 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 384	3 854	
Kokku omakapital	606 236	601 852	
Kokku kohustused ja omakapital	695 076	604 870	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	5 400	3 930	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-280	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-13	-76	
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 107	3 854	
Intressikulud	-723	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 384	3 854	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 384	3 854	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 107	3 854
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 269	-290
Varude muutus	-81 973	-2 855
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	99	335
Kokku rahavood äritegevusest	-82 036	1 044
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	85 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-6 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	85 000	-6 000
Kokku rahavood	2 964	-4 956
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	373	5 329
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 964	-4 956
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 337	373

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	595 186	597 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 854	3 854
31.12.2014	2 556	256	599 040	601 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 384	4 384
31.12.2015	2 556	256	603 424	606 236

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AVN Arendus OÜ OÜ 2015. 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 üldkulud varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest.

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 402	6 402
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 402	6 402
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 120	1 120
Muud nõuded	13	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 133	1 133

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 952	184
Ettemaksukonto jääk	4 450	936
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 402	1 120

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	13 525	69 720	83 245
Akumuleeritud kulum		-33 466	-33 466
Jääkmaksumus	13 525	36 254	49 779
31.12.2014			
Soetusmaksumus	13 525	69 720	83 245
Akumuleeritud kulum		-33 466	-33 466
Jääkmaksumus	13 525	36 254	49 779
31.12.2015			
Soetusmaksumus	13 525	69 720	83 245
Akumuleeritud kulum		-33 466	-33 466
Jääkmaksumus	13 525	36 254	49 779

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 440	3 930

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	85 000	85 000			2,5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud	2 627	2 627			0%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	87 627	87 627					
Laenukohustused kokku	87 627	87 627					

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	2 627	2 627			0%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	2 627	2 627					
Laenukohustused kokku	2 627	2 627					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	99	99
Muud võlad	744	744
Intressivõlad	723	723
Muud viitvõlad	21	21
Saadud ettemaksed	370	370
Muud saadud ettemaksed	370	370
Kokku võlad ja ettemaksed	1 213	1 213

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud võlad	21	21
Muud viitvõlad	21	21
Saadud ettemaksed	370	370
Muud saadud ettemaksed	370	370
Kokku võlad ja ettemaksed	391	391

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	482 740	479 232
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	120 685	119 808
Kokku tingimuslikud kohustused	603 425	599 040

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 400	3 930
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 400	3 930
Kokku müügitulu	5 400	3 930
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 440	3 930
Muu müügitulu	960	0
Kokku müügitulu	5 400	3 930

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Äriühingul ei olnud aruandeperioodil töötajaid ega makstud töötasusid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 350	2 627

2015	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 000
2014	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000

Aruandeperioodil ei makstud juhtkonnale tasu ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2016

OSAÜHING AVN ARENDUS (registrikood: 10935625) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK MADISSOON	Juhatuse liige	02.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	599 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 384
Kokku	603 424
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	603 424
Kokku	603 424

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	599 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 384
Kokku	603 424
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	603 424
Kokku	603 424

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4440	82.22%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	960	17.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Madisson	36602146037	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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