

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Anovela Kinnisvara

registrikood: 10353076

tänava/talu nimi, Teguri 37

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50107

telefon: +372 7366213

faks:

e-posti aadress: alan@ylinvest.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	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 Anovela Kinnisvara põhitegevuseks 2015. aastal on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine.

Jätkati erinevate kaupade vahendamisega .

2015.aastal omandati oluline osalus osaühingus OÜ ARTE House.

2015.aastal oli OÜ Anovela Kinnisvaras keskmiselt 3 töötajat.

Jätkame ka 2015.aastal büroo- ja äripindade rentimist ja haldamist nigi otsime uusi suundi majandustegevuse arendamiseks.

OÜ Anovela Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	2015	2014
Omakapitali rentaablus (ROE)	0,067	0,029
Ärimentaablus	0,188	0
Võlakordaja	0,264	0,179
Maksevõime üldine tase	2,788	4,513

Suhtarvude arvutamise meetoodika:

Omakapitali rentaablus = puhaskasum / omakapital

Ärimentaablus = Ärikasum / müügitulu

Võlakordaja = Kohustused / koguvarad

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 779	396	2
Nõuded ja ettemaksed	390 085	478 230	3
Varud	1 252 469	609 083	4,5
Kokku käibevara	1 659 333	1 087 709	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	835	6
Kinnisvarainvesteeringud	690 925	690 925	7
Materiaalne põhivara	380 090	407 606	8
Kokku põhivara	1 071 015	1 099 366	
Kokku varad	2 730 348	2 187 075	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	380 753	121 051	9,10
Võlad ja ettemaksed	214 396	119 946	11
Kokku lühiajalised kohustused	595 149	240 997	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	119 636	148 133	9,10
Võlad ja ettemaksed	5 828	3 128	11
Kokku pikaajalised kohustused	125 464	151 261	
Kokku kohustused	720 613	392 258	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 792 006	1 739 234	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	168 184	52 772	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 963 001	1 794 817	
Vähemusosalus	46 734	0	
Kokku omakapital	2 009 735	1 794 817	
Kokku kohustused ja omakapital	2 730 348	2 187 075	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	681 048	524 880	14
Muud äritulud	106 864	14 666	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-479 952	-383 470	16
Mitmesugused tegevuskulud	-57 212	-58 251	17
Tööjõukulud	-42 049	-38 145	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-80 576	-81 789	8
Kokku ärikasum (-kahjum)	128 123	-22 109	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	67 051	-401	
Intressikulud	-51 883	-4 547	
Muud finantstulud ja -kulud	37 273	79 829	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	180 564	52 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	180 564	52 772	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	168 184	52 772	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	12 380	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	128 123	-22 109	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	80 576	81 789	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-14 216	-6 250	15
Muud korrigeerimised	-2 219	-1 882	
Kokku korrigeerimised	64 141	73 657	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 076	-802	
Varude muutus	-556 634	-149 943	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	85 129	166 419	
Kokku rahavood äritegevusest	-307 317	67 222	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-81 344	-35 435	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	42 500	62 500	8
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	1 047	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-835	0	
Antud laenud	-128 163	-345 016	3
Antud laenude tagasimaksed	209 049	282 119	3
Laekunud intressid	32 633	32 216	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	73 840	-2 569	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	499 093	55 068	10
Saadud laenude tagasimaksed	-174 684	-43 700	10
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	14 484	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-34 011	-105 987	9
Makstud intressid	-40 538	-4 572	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	249 860	-84 707	
Kokku rahavood	16 383	-20 054	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	396	20 450	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 383	-20 054	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 779	396	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	2 555	256	1 739 234		1 742 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)			52 772		52 772
31.12.2014	2 555	256	1 792 006		1 794 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)			168 184	12 380	180 564
Muud muutused omakapitalis				34 354	34 354
31.12.2015	2 555	256	1 960 190	46 734	2 009 735

Real "Muud muutused omakapitalis" olev summa on äriühendusest tulenev mõju (vt.lisa 6).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Anovela Kinnisvara 2015.aasta raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlastatud Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

OÜ Anovela Kinnisvara kasumiaruanne on esitatud Raamatupidamise seaduses sätestatud skeemi nr 1 alusel.

2015 a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Anovela Kinnisvara ning tema tütarettevõtte OÜ ARTE House finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtte kontrolli all oleva tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritakse kõik kontsernisiseseid nõudeid ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded.

OÜ Anovela Kinnisvara konsolideerimata aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Korrigeerimine oli muutus on

investeeringud 0 835 835

aruande per.kasum 51937 835 52772

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 emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

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, ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse õiglasest väärtusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on needkomponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Põhivara arvelevõtmise alampiir 959

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar	2-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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 amortisatsiooni-perioodiks 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimine ei ole tõenäoline või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste ple peetakse arvestust bilansiväliselt.

Sihtfinantseerimine

Põllumajanduslike tootmise sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele-

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 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.

Seotud osapooled

osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks on :

1. Olulise mõjuga osanik (ning seda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikul puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
3. tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanike lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavada või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	16 779	396

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 536	5 536	
Ostjatelt laekumata arved	5 536	5 536	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 214	11 214	5
Muud nõuded	371 822	371 822	
Laenunõuded	323 148	323 148	
Intressinõuded	48 674	48 674	
Ettemaksed	1 513	1 513	
Muud makstud ettemaksed	1 513	1 513	
Kokku nõuded ja ettemaksed	390 085	390 085	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 468	13 468	
Ostjatelt laekumata arved	13 468	13 468	
Muud nõuded	446 998	446 998	
Laenunõuded	403 199	403 199	
Intressinõuded	43 799	43 799	
Ettemaksed	17 764	17 764	
Tulevaste perioodide kulud	15 941	15 941	
Muud makstud ettemaksed	1 823	1 823	
Kokku nõuded ja ettemaksed	478 230	478 230	

Väljastatud laenude alusvaluuta on euro, intress 2-30% aastas ja tähtaeg kuni 31.12.2016

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	681 165	609 083
Müügiks ostetud kaubad	571 301	0
Ettemaksed varude eest	3	0
Kokku varud	1 252 469	609 083

Lõpetamata toodangu all on kajastatud ehitamisel ja parendamisel olevad pooleli olevad ehitised.

Müügiks ostetud kaupade all varad edasimüümiseks.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	64	0	0
Käibemaks	11 214	0	0	1 227
Üksikisiku tulumaks	0	961	0	883
Sotsiaalmaks	0	1 960	0	1 566
Kohustuslik kogumispension	0	120	0	103
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	56
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 214	3 178		3 835

Lisa 6 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
12508330	OÜ ARTE House	Eesti	kinnisvara arendus	33.33	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
OÜ ARTE House	835	835	1 670
Kokku	835	835	1 670

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ ARTE House	33.34	13.10.2015	835

Tütarettevõtte soetamisega tekkis negatiivne firmaväärtus summaga 34 355.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud kapitaliosaluse kasum summas 33 520, mis on arvestatud selle perioodi kohta, mil OÜ ARTE House oli sidusettevõtte.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	690 925
31.12.2015	690 925

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89 057	89 765

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2014									
Soetusmaksumus	23	517 110	276 879	25 727	302 606	3 011	93 082	93 082	915 832
Akumuleeritud kulum		-430 409	-57 734	-17 450	-75 184	-2 633			-508 226
Jääkmaksumus	23	86 701	219 145	8 277	227 422	378	93 082	93 082	407 606
Ostud ja parendused						2 432	78 912	78 912	81 344
Amortisatsioonikulu		-50 892	-25 451	-3 449	-28 900	-784			-80 576
Müügid			-28 284		-28 284				-28 284
Ümberklassifitseerimised		93 082					-93 082	-93 082	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest		93 082					-93 082	-93 082	0
31.12.2015									
Soetusmaksumus	23	610 192	248 595	25 727	274 322	5 443	78 912	78 912	968 892
Akumuleeritud kulum		-481 301	-83 185	-20 899	-104 084	-3 417	0	0	-588 802
Jääkmaksumus	23	128 891	165 410	4 828	170 238	2 026	78 912	78 912	380 090

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	42 500	62 500
Transpordivahendid	42 500	62 500
Kokku	42 500	62 500

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõidukite kap.rent	139 362	19 726	119 636	2	eur	2019
Kapitalirendikohustused kokku	139 362	19 726	119 636			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõidukite kap.rent	173 373	25 240	148 133	2	eur	2019
Kapitalirendikohustused kokku	173 373	25 240	148 133			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	142 143	198 232
Kokku	142 143	198 232

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	361 027	361 027			2-4	euro	31.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	361 027	361 027						
Kapitalirendikohustused kokku	139 362	19 726	119 636					9
Laenukohustused kokku	500 389	380 753	119 636					
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud kokku	95 811	95 811						
Kapitalirendikohustused kokku	173 373	25 240	148 133					9
Laenukohustused kokku	269 184	121 051	148 133					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	495 000	495 000
Kokku	495 000	495 000

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	144 140	144 140		
Võlad töövõtjatele	5 201	5 201		
Maksuvõlad	3 178	3 178		5
Muud võlad	11 377	11 377		
Intressivõlad	11 377	11 377		
Saadud ettemaksed	56 328	50 500	5 828	
Tulevaste perioodide tulud	5 828		5 828	
Muud saadud ettemaksed	50 500	50 500		
Kokku võlad ja ettemaksed	220 224	214 396	5 828	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 388	16 388		
Võlad töövõtjatele	4 045	4 045		
Maksuvõlad	3 835	3 835		5
Muud võlad	32	32		
Intressivõlad	32	32		
Saadud ettemaksed	98 774	95 646	3 128	
Tulevaste perioodide tulud	3 128		3 128	
Muud saadud ettemaksed	95 646	95 646		
Kokku võlad ja ettemaksed	123 074	119 946	3 128	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 541 958	1 433 605
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	385 490	358 401
Kokku tingimuslikud kohustused	1 927 448	1 792 006

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	681 048	524 880
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	681 048	524 880
Kokku müügitulu	681 048	524 880
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	104 844	106 655
Enda kinnisvara müük	529 779	57 574
Vee- ja kanalisatsiooniteenus	0	17 649
Põllukultuuride kasvatuse ja müük	200	2 700
Sõidukite rent	0	20 315
Sõidukite müük	34 920	289 986
Muu müük	11 305	30 001
Kokku müügitulu	681 048	524 880

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	14 216	6 250
Trahvid, viivised ja hüvitised	82 581	3 130
Muud	10 067	5 286
Kokku muud äritulud	106 864	14 666

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	359 758	309 209
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	65 344	21 600
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 768	25 181
Energia	17 102	15 927
Elektrienergia	9 166	8 447
Soojusenergia	7 936	7 480
Muud hooldus- ja remondikulud ja korrashoid	14 497	10 231
Maaklertasud	8 183	0
Muud	300	1 322
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	479 952	383 470

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Maarent	0	34
Energia	11 701	7 068
Elektrienergia	2 030	0
Soojusenergia	3 473	0
Kütus	6 198	7 068
Mitmesugused bürookulud	4 023	2 774
Lähetuskulud	7 661	8 610
Riiklikud ja kohalikud maksud	25	1 326
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 356	436
Autode hooldus- ja remondikulud	6 685	14 835
Kinnistute hooldus- ja majandamise kulud	3 930	7 489
Kindlustus	8 617	7 765
Inventar	1 642	4 727
Juriidilised teenused	3 807	1 467
Muud	2 765	1 720
Kokku mitmesugused tegevuskulud	57 212	58 251

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	30 403	28 629
Sotsiaalmaksud	11 647	9 516
Kokku tööjõukulud	42 050	38 145
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu	37 273	79 829
Kokku muud finantstulud ja -kulud	37 273	79 829

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad			103 262	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 013	223 532		64 078

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 977	7 000	32 042	378 139	621 888
2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	3 030	88 150	6 710	32 112	37 789

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	14 514	14 514

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	4 339	396
Nõuded ja ettemaksed	660 813	478 230
Varud	571 301	609 083
Kokku käibevara	1 236 453	1 087 709
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 670	835
Kinnisvarainvesteeringud	690 925	690 925
Materiaalne põhivara	380 090	407 606
Kokku põhivara	1 072 685	1 099 366
Kokku varad	2 309 138	2 187 075
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	204 843	121 051
Võlad ja ettemaksed	107 644	119 946
Kokku lühiajalised kohustused	312 487	240 997
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	119 636	148 133
Võlad ja ettemaksed	5 828	3 128
Kokku pikaajalised kohustused	125 464	151 261
Kokku kohustused	437 951	392 258
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 792 006	1 739 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 370	52 772
Kokku omakapital	1 871 187	1 794 817
Kokku kohustused ja omakapital	2 309 138	2 187 075

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	248 904	524 880
Muud äritulud	106 864	14 666
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 200	-383 470
Mitmesugused tegevuskulud	-54 818	-58 251
Tööjõukulud	-39 782	-38 145
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-80 576	-81 789
Kokku ärikasum (-kahjum)	30 392	-22 109
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-401
Intressikulud	-5 545	-4 547
Muud finantstulud ja -kulud	51 523	79 829
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 370	52 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 370	52 772

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	30 392	-22 109
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	80 576	81 789
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-14 216	-6 250
Muud korrigeerimised	0	-1 882
Kokku korrigeerimised	66 360	73 657
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 784	-802
Varude muutus	37 782	-149 943
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 043	166 419
Kokku rahavood äritegevusest	139 275	67 222
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-81 344	-35 435
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	42 500	62 500
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	1 047
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-835	0
Antud laenud	-436 173	-345 016
Antud laenude tagasimaksed	277 042	282 119
Laekunud intressid	13 287	32 216
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-185 523	-2 569
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	335 296	55 068
Saadud laenude tagasimaksed	-280 001	-43 700
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	14 484
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-105 987
Makstud intressid	-5 104	-4 572
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	50 191	-84 707
Kokku rahavood	3 943	-20 054
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	396	20 450
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 943	-20 054
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 339	396

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 555	256	1 739 234	1 742 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)			52 772	52 772
31.12.2014	2 555	256	1 792 006	1 794 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)			76 370	76 370
31.12.2015	2 555	256	1 868 376	1 871 187
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 670	-1 670
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			93 482	93 482
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	2 555	256	1 960 188	1 962 999

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.09.2016

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	23.09.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Anovela Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Anovela Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 arv näitajate 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 arvestuspoliitika 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 Anovela Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621
Grant Thorton Baltic OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 3
Ahtri 6a Tallinn 10151
24.09.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	24.09.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 792 006
Aruandeaasta kasum (kahjum)	168 184
Kokku	1 960 190

Osanikud tegid ettepaneku aruandeaasta kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 792 006
Aruandeaasta kasum (kahjum)	168 184
Kokku	1 960 190

Osanikud otsustasid aruandeaasta kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104844	42.12%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	95579	38.40%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	34920	14.03%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	13361	5.37%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	200	0.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alan Uiibo	37310012783		2044 EUR
Külli Uiibo	45302082714		511 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7366213
Faks	+372 7343517
E-posti aadress	alan@ylinvest.ee