

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Avaare Kinnisvara OÜ

registrikood: 11911584

tänavanimi, maja number: Riia 4

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 505 4766

e-posti aadress: Kalev.Kase@avaare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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 ülesanneteks on kõigi vajalike tegevuste organiseerimine ja täiendavate vajalike teenuste sisse ostmise organiseerimine.

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

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. 2016.a. lõpetati edukalt kortermaja väljamüük, mis kestis vähem kui kaks aastat.

2015.a. soetati Tartus järgmise perspektiivse kortermaja arenduseks Pika tänava kinnistud. 2016.a. alguses toimus nimetatud kinnistutele kortermaja projekti valimiseks arhitektuurne konkurss ja sõlmiti arhitektuurse osa võitjaga projekterimise leping. 2016.a. tegeleti projekteerimistöödega ja novembris 2016.a. alustati ehitustegevusega. Detsembris 2016.a. alustati müügitööga. Ehitise valmimine on planeeritud 2017.a. lõppu.

OÜ Avaare Kinnisvarale on üks tütarettevõte: OÜ Tähering Invest.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised) on 14,0 (2015.a. 73,1).

Võlakordaja (kohustised/koguvarad) on 26,8% (2015.a. 25%).

ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 16,2% (2015.a. 31,1%).

ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 22,0% (2015.a. 47,7%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	788 041	971 512	2
Finantsinvesteeringud	500 406	700 005	
Nõuded ja ettemaksed	664 000	31 708	
Nõuded ostjate vastu	8 545	9 244	
Nõuded seotud osapoolte vastu	178 000	0	14
Muud nõuded	463 746	8 528	
Ettemaksed	13 709	13 936	
Kokku varud	1 189 737	1 248 441	
Lõpetamata toodang	1 189 737	1 248 441	
Kokku käibevarad	3 142 184	2 951 666	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 549 861	1 624 818	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	417 971	307 791	3
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 131 890	1 317 027	4
Nõuded ja ettemaksed	1 344 630	1 376 305	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 344 630	1 376 305	14
Kinnisvarainvesteeringud	384 840	384 840	5
Materiaalsed põhivarad	126 010	115 207	6
Kokku põhivarad	4 405 341	3 501 170	
Kokku varad	7 547 525	6 452 836	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	225 063	40 461	
Võlad tarnijatele	21 920	6 241	
Võlad töövõtjatele	9 982	8 304	
Maksuvõlad	16 919	22 737	
Muud võlad	100 388	3 179	
Muud saadud ettemaksed	75 854	0	
Kokku lühiajalised kohustised	225 063	40 461	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 801 135	1 626 814	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 801 135	1 626 814	
Kokku kohustised	2 026 198	1 667 275	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	9
Ülekurss	100 000	100 000	

Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 285 404	2 711 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 132 293	1 970 309	
Kokku omakapital	5 521 327	4 785 561	
Kokku kohustised ja omakapital	7 547 525	6 452 836	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	415 785	3 339 218	10
Muud äritulud	57	36	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-324 850	-2 658 354	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 554	-51 606	
Tööjõukulud	-107 788	-97 865	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 067	-24 782	6
Ärikasum (kahjum)	-95 417	506 647	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	110 180	781 468	12
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 053 363	624 489	13
Intressitulud	113 577	110 678	
Intressikulud	-50 792	-53 684	
Muud finantstulud ja -kulud	1 382	711	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 132 293	1 970 309	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 132 293	1 970 309	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2016. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse paragrahv 29 p.2 on konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi. Seetõttu ei ole 2016.a koostatud konsolideeritud majandusaasta aruannet. Võrreldavuse printsiibist lähtuvalt on ka 2015.a andmed konsolideerimata kujul.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse alates 2016. aastast bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Arvestuspõhimõtete muudatuse mõju on kajastatud tagasiulatuvalt. Enne 2015.a tekkinud kasum kapitaliosalusest on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi real.

Lisarea nimetus	31.12.2015	Muutus	31.12.2015
Tütarettevõtte osad	50	307 741	307 791
Sidusettevõtte osad	45 000	1 272 027	1 317 027

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena on kajastatud tähtajalised hoiused tähtajaga üle 3 kuu.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 tütar- ja 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 ettemaksud

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud 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.

Põhivarade 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, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Finantskohustised

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 maksumääraga 20/80 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	487 532	571 512
Tähtajalised hoiused	300 509	400 000
Kokku raha	788 041	971 512

Tähtajalised hoiused on tähtajaga kuni 3 kuud.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	71.05	71.05

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Tähering Invest OÜ	307 791	110 180	417 971
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	307 791	110 180	417 971

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12310585	Ehitustrust AS	Eesti	Hoonete ehitus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Ehitustrust AS	1 317 027	-238 500	1 053 363	2 131 890
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 317 027	-238 500	1 053 363	2 131 890

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	384 840
31.12.2016	384 840

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud maa.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	39 870	0	0	0	39 870
Amortisatsioonikulu	-24 542	-4 469	0	0	-29 011
Ümberklassifitseerimised	4 165	0	-4 165	-4 165	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	4 165	0	-4 165	-4 165	0
Muud muutused	-56	0	0	0	-56
31.12.2016					
Soetusmaksumus	188 862	26 627	0	0	215 489
Akumuleeritud kulum	-70 653	-18 826	0	0	-89 479
Jääkmaksumus	118 209	7 801	0	0	126 010

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	1 801 135	0	1 801 135	0	3%	2018-2021	14
Pikaajalised laenud kokku	1 801 135	0	1 801 135	0			
Laenukohustised kokku	1 801 135	0	1 801 135	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	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%	2018-2021	14
Pikaajalised laenud kokku	1 626 814	0	98 453	1 528 361			
Laenukohustised kokku	1 626 814	0	98 453	1 528 361			

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 334 158	2 481 730
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 083 539	620 433
Kokku tingimuslikud kohustised	5 417 697	3 102 163

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 300	3 300
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Liivu Kapital OÜ 1320 € AUM Konsult OÜ 1122 € RauRe Invest OÜ 858 €		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	415 785	3 339 218
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	415 785	3 339 218
Kokku müügitulu	415 785	3 339 218
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumide müük	267 041	2 921 818
Mitteeluruumide müük	833	331 400
Haldusteenus	67 364	43 754
Ehituskulude edasimüük	80 080	22 259
Muud teenused	467	19 987
Kokku müügitulu	415 785	3 339 218

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	80 724	73 360
Sotsiaalmaksud	27 064	24 505
Kokku tööjõukulud	107 788	97 865
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	110 180	781 468
Kasum kapitaliosalusest	110 180	106 543
Kasum tütarettevõtte müügist	0	674 925
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	110 180	781 468

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 053 363	624 489
Kasum kapitaliosalusest	1 053 363	624 489
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 053 363	624 489

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 541 221	933 591	1 388 140	808 810
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	871 866	0	821 425

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted				
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	178 000	44 458	100 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted				
Juriidilisest isikust omanikud	0	0	42 000	14 137

2015	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted			
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	31 993	63 900	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted			
Juriidilisest isikust omanikud	0	0	295 530

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõttjad	0	0	0	16 480
Sidusettevõttjad	0	0	417 644	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 909	88 700	8 116	52 113

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	27 609	27 609

Seotud osapooltele müüdi haldusteenust ja ehitusteenust ning osteti ruumide üüriteenust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2017

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	18.05.2017
KALEV KASE	Juhatuse liige	18.05.2017
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	18.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitoribüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21 a, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

18.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	18.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 285 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 132 293
Kokku	5 417 697
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 285 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 132 293
Kokku	5 417 697

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	347954	83.69%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	67364	16.20%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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