

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AVELLA KINNISVARA OÜ

registrikood: 12049187

tänav a nimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: avella@avella.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Avella Kinnisvara OÜ tegeles 2016.a. olemasolevate investeerimisprojektide haldamise ja arendamisega ning üürimisteenuste osutamisega.

2014 a. alguses soetati 50%-line osalus ettevõttes Rõõmu Tee Arendus OÜ hilisema nimega OÜ Veeriku KV. Valmis 36 korteriga kahest hoonest koosnev kortermajade projekt koondnimetusega "Õhtukaare." Ehitustegevust alustati 2015.a. suvel ning korterid valmisid 2016.a. juulis. Müük loodetakse lõpetada 2017.a.jooksul.

2016.a. jätkatakse olemasolevatele kinnistutele hoonestusprojektide sh detailplaneeringute, arhitektuursete- ja tööprojektide koostamisega ning uute projektide otsimisega. Jätkub tavapärane majandustegevus üürimisteenuste osutamisel.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	130 024	34 536	
Nõuded ja ettemaksed	21 365	8 297	
Nõuded ostjate vastu	2 946	1 975	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	6 142	
Ettemaksed	18 412	180	
Kokku varud	279 059	279 059	
Lõpetamata toodang	279 059	279 059	
Kokku käibevarad	430 448	321 892	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	36 532	5	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	36 532	5	2
Nõuded ja ettemaksed	471 688	499 972	
Muud nõuded	471 688	499 972	
Kinnisvarainvesteeringud	469 250	469 250	
Materiaalsed põhivarad	64 282	55 010	4
Kokku põhivarad	1 041 752	1 024 237	
Kokku varad	1 472 200	1 346 129	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 953	15 134	5
Võlad ja ettemaksed	8 518	10 167	
Võlad tarnijatele	615	6 663	
Võlad töövõtjatele	1 751	1 837	
Maksuvõlad	6 152	1 667	
Kokku lühiajalised kohustised	27 471	25 301	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 276 213	1 221 678	5
Võlad ja ettemaksed	57 065	56 610	
Muud võlad	57 065	56 610	
Kokku pikaajalised kohustised	1 333 278	1 278 288	
Kokku kohustised	1 360 749	1 303 589	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Ülekurs	39 000	39 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	540	-13 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 911	14 122	

Kokku omakapital	111 451	42 540	
Kokku kohustised ja omakapital	1 472 200	1 346 129	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	68 053	37 966	7
Muud äritulud	248	21 769	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 014	-3 971	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 477	-6 807	
Tööjõukulud	-21 321	-14 959	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 670	-9 385	4
Muud ärikulud	-87	0	
Ärikasum (kahjum)	18 732	24 613	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	36 527	0	2
Intressikulud	-33 064	-35 911	
Muud finantstulud ja -kulud	46 716	25 420	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 911	14 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 911	14 122	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avella Kinnisvara OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Tegemist on väikeettevõtja aruandega.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes enam kui 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu 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. 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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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.

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	10 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Avella Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Avella Kinnisvara OÜ ärilistele otsustele;
- kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 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
10882107	Veeriku KV OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Veeriku KV OÜ	5	36 527	36 532
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5	36 527	36 532

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	423 295
Ostud ja parendused	24 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	21 205
31.12.2015	469 250
31.12.2016	469 250

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	41 733	28 037

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	90 821	869	91 690	905	92 595
Akumuleeritud kulum	-26 062	-869	-26 931	-15	-26 946
Jääkmaksumus	64 759	0	64 759	890	65 649
Ostud ja parendused		1 269	1 269	5 000	6 269
Muud ostud ja parendused		1 269	1 269	5 000	6 269
Amortisatsioonikulu	-8 825	-296	-9 121	-264	-9 385
Müügid	-7 523		-7 523		-7 523
31.12.2015					
Soetusmaksumus	75 363	2 138	77 501	5 905	83 406
Akumuleeritud kulum	-26 952	-1 165	-28 117	-279	-28 396
Jääkmaksumus	48 411	973	49 384	5 626	55 010
Ostud ja parendused	33 697		33 697	666	34 363
Muud ostud ja parendused	33 697		33 697	666	34 363
Amortisatsioonikulu	-7 948	-398	-8 346	-324	-8 670
Müügid	-11 504		-11 504		-11 504
Muud muutused		-61	-61	-4 856	-4 917
31.12.2016					
Soetusmaksumus	85 093	2 138	87 231	1 571	88 802
Akumuleeritud kulum	-22 437	-1 624	-24 061	-459	-24 520
Jääkmaksumus	62 656	514	63 170	1 112	64 282

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	11 667	8 083
Transpordivahendid	11 667	8 083
Kokku	11 667	8 083

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Emaettevõtjalt	787 000		787 000	
Pangalaen	102 152	15 134	87 018	
Laen juriidiliselt isikult	382 575		382 575	
Pikaajalised laenud kokku	1 271 727	15 134	1 256 593	
Kapitalirendikohustised kokku	23 439	3 819	19 620	
Laenukohustised kokku	1 295 166	18 953	1 276 213	
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Emaettevõtjalt	687 000			687 000
Pangalaen	117 286	15 134	102 152	
Laen juriidiliselt isikult	432 526		100 000	332 526
Pikaajalised laenud kokku	1 236 812	15 134	202 152	1 019 526
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	
Laenukohustised kokku	1 236 812	15 134	202 152	1 019 526

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	68 053	37 966
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	68 053	37 966
Kokku müügitulu	68 053	37 966
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõidukite ja kinnisvara rent	46 053	37 966
Strateegiline nõustamine	22 000	0
Kokku müügitulu	68 053	37 966

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-15 723	-11 283
Sotsiaalmaksud	-5 597	-3 676
Kokku tööjõukulud	-21 320	-14 959
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		844 066		728 486
Sidusettevõtjad	471 688		499 972	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		382 575		332 526

2016	Saadud laenud
Emaettevõtja	
ASM Investments OÜ	100 000

2015	Saadud laenud
Emaettevõtja	
ASM Investments OÜ	305 000

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 392
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 906	34 140

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	9 949	4 029

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2017

AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	30.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 911
Kokku	69 451
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 451
Kokku	69 451

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 911
Kokku	69 451
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 451
Kokku	69 451

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41733	61.32%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	22000	32.33%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	4320	6.35%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ASM Investments OÜ	11137239	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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