

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing Avarante

registrikood: 11030949

tänavanimi: Tihniku 10

maja number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80034

telefon: +372 5097710

e-posti aadress: heiki@avarante.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Muud ärikulud	11
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Avarante OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

2016. aastal saadi müügitulu 158 292 EUR ning aruandeaasta kasumiks kujunes 12 726 EUR.

Järgnevatel aastatel on plaanis jätkata sama tegevusega ning laekuva renditulu arvelt katta eelmiste aastate kahjumid ja täita äriseadustikus nõutav netovara nõue.

Aruanne allkirjastatud digitaalselt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	418	1 258	2
Nõuded ja ettemaksed	12 362	8 822	3
Kokku käibevarad	12 780	10 080	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 385 719	1 429 870	5
Kokku põhivarad	1 385 719	1 429 870	
Kokku varad	1 398 499	1 439 950	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	667 948	632 269	6
Võlad ja ettemaksed	62 360	90 373	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	730 308	722 642	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	847 456	909 299	6
Kokku pikaajalised kohustised	847 456	909 299	
Kokku kohustised	1 577 764	1 631 941	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 569	2 569	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-194 560	-195 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 726	516	
Kokku omakapital	-179 265	-191 991	
Kokku kohustised ja omakapital	1 398 499	1 439 950	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	158 292	153 327	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 098	
Mitmesugused tegevuskulud	-69 717	-74 680	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44 151	-41 851	5
Muud ärikulud	-1 744	-977	11
Ärikasum (kahjum)	42 680	34 721	
Intressikulud	-29 954	-34 205	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 726	516	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 726	516	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avarante OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 2005. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Firma kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 365 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

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.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määr on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud..

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3000 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarve	362	1 202
Kassa	56	56
Kokku raha	418	1 258

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 362	12 362
Ostjatelt laekumata arved	12 362	12 362
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 362	12 362
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 822	8 822
Ostjatelt laekumata arved	8 822	8 822
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 822	8 822

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 835	1 216
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 835	1 216

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 471 721	1 471 721
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 471 721	1 471 721
Amortisatsioonikulu	-41 851	-41 851
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 471 721	1 471 721
Akumuleeritud kulum	-41 851	-41 851
Jääkmaksumus	1 429 870	1 429 870
Amortisatsioonikulu	-44 151	-44 151
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 471 721	1 471 721
Akumuleeritud kulum	-86 002	-86 002
Jääkmaksumus	1 385 719	1 385 719

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	158 292	153 327
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 244	65 450

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanike laen	237 444	237 444				EUR	2017
Laenud äriühingutelt	371 904	371 904			2-5%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	609 348	609 348					
Muud laenukohustised							
Laeb SEB-st	906 056	58 600	847 456		6 kuu EURIBOR+2,7%	EUR	2018
Muud laenukohustised kokku	906 056	58 600	847 456				
Laenukohustised kokku	1 515 404	667 948	847 456				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanike laen	236 309	236 309				EUR	2016
Laenud äriühingutelt	337 460	337 460			2-5%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	573 769	573 769					
Muud laenukohustised							
Laen SEB	967 799	58 500	909 299		6 kuu EURIBOR+2,7%	EUR	2018
Muud laenukohustised kokku	967 799	58 500	909 299				
Laenukohustised kokku	1 541 568	632 269	909 299				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	59 019	59 019
Maksuvõlad	1 835	1 835
Muud võlad	1 506	1 506
Muud viitvõlad	1 506	1 506
Kokku võlad ja ettemaksed	62 360	62 360
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	68 136	68 136
Maksuvõlad	1 216	1 216
Muud võlad	19 515	19 515
Intressivõlad	19 515	19 515
Saadud ettemaksed	1 506	1 506
Muud saadud ettemaksed	1 506	1 506
Kokku võlad ja ettemaksed	90 373	90 373

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	158 292	153 327
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	158 292	153 327
Kokku müügitulu	158 292	153 327
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	158 292	153 327
Kokku müügitulu	158 292	153 327

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	68 244	65 450
Mitmesugused bürookulud	113	113
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	2 740
Transpordikulud	0	293
Juriidilised kulud	160	2 897
Muud	1 200	3 187
Kokku mitmesugused tegevuskulud	69 717	74 680

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 204	443
Maamaks	540	534
Kokku muud ärikulud	1 744	977

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	29 954	34 205
Kokku intressikulud	29 954	34 205

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	538 079	530 134

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laenud	7 945	2%	EUR	2017

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.02.2017

osaühing Avarante (registrikood: 11030949) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI ÕITSPUU	Juhatuse liige	20.05.2017
RAUNO MERISAAR	Juhatuse liige	23.06.2017
GERT ÕITSPUU	Juhatuse liige	02.07.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-194 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 726
Kokku	-181 834

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158292	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gert Õitspuu	37209214216	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	6100 EEK (Lihtomand)
Heiki Õitspuu	37411304229	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	6900 EEK (Lihtomand)
Rauno Merisaar	37405154235	Kangru alevik, Kiili vald, Harju maakond, Eesti	27200 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5097710
E-posti aadress	heiki@avarante.ee