

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Anovela Kinnisvara

registrikood: 10353076

tänavatalu nimi, Teguri 37

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 7366213

faks: +372 7343517

e-posti aadress: alan@ylinvest.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	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks 2016. aastal on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine. Jätkati erinevate kaupade vahendamisega.

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
Ärentaablus	0,188	0
Võlakordaja	0,264	0,179
Maksevõime üldine tase	2,788	4,513

Suhtarvude arvutamise meetodika:

Omakapitali rentaablus = puhaskasum / omakapital

Ärentaablus = Ärikasum / müügitulu

Võlakordaja = Kohustused / koguvaram

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 314	4 339	2
Nõuded ja ettemaksed	829 390	660 813	3
Varud	504 735	571 301	4
Kokku käibevarad	1 349 439	1 236 453	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	97 990	1 670	5
Kinnisvarainvesteeringud	690 925	690 925	6
Materiaalsed põhivarad	171 872	380 090	7
Kokku põhivarad	960 787	1 072 685	
Kokku varad	2 310 226	2 309 138	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	111 450	204 843	8
Võlad ja ettemaksed	46 261	107 644	8
Kokku lühiajalised kohustised	157 711	312 487	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	45 306	119 636	8
Võlad ja ettemaksed	0	5 828	8
Kokku pikaajalised kohustised	45 306	125 464	
Kokku kohustised	203 017	437 951	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 868 376	1 792 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 022	76 370	
Kokku omakapital	2 107 209	1 871 187	
Kokku kohustised ja omakapital	2 310 226	2 309 138	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	507 897	248 904	
Muud äritulud	6 505	106 864	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-308 998	-150 200	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 036	-54 818	
Tööjõukulud	-38 579	-39 782	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-72 823	-80 576	
Ärikasum (kahjum)	34 966	30 392	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	169 636	0	5
Intressikulud	-7 328	-5 545	
Muud finantstulud ja -kulud	38 748	51 523	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	236 022	76 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 022	76 370	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Anovela Kinnisvara 2016. 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes

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

Tütarettevõtte osasid on kajastatud kapitaliosaluse meetodil

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. 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 vähendamisenäoliste nõuete laekumist kajastatakse

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

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse ja individuaalse hindamise meetodit Varud hinnatakse bilansilise lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse õiglasest väärtusest

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 939

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10 aastat
Masinaid 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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluku (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. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	15 314	4 339

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	59 212	59 212
Ostjatelt laekumata arved	59 212	59 212
Nõuded seotud osapoolte vastu	73 316	73 316
Muud nõuded	696 143	696 143
Laenunõuded	649 954	649 954
Intressinõuded	46 189	46 189
Ettemaksed	719	719
Tulevaste perioodide kulud	719	719
Kokku nõuded ja ettemaksed	829 390	829 390
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 522	5 522
Ostjatelt laekumata arved	5 522	5 522
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 415	9 415
Muud nõuded	644 365	644 365
Laenunõuded	562 330	562 330
Intressinõuded	82 035	82 035
Ettemaksed	1 511	1 511
Tulevaste perioodide kulud	1 511	1 511
Kokku nõuded ja ettemaksed	660 813	660 813

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	504 735	571 301
Kokku varud	504 735	571 301

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12508330	OÜ ARTE House	Eesti	kinnisvara tehingud	66.67	66.67

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
OÜ ARTE House	1 670	96 320	97 990
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 670	96 320	97 990

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	690 925
31.12.2016	690 925

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2014									
Soetusmaksumus	23	517 110	276 706	25 727	302 433	3 011	93 082	93 082	915 659
Akumuleeritud kulum		-430 409	-57 734	-17 450	-75 184	-2 633			-508 226
Jääkmaksumus	23	86 701	218 972	8 277	227 249	378	93 082	93 082	407 433
Ostud ja parendused						2 432	78 912	78 912	81 344
Muud ostud ja parendused						2 432	78 912	78 912	81 344
Amortisatsioonikulu		-50 892	-25 278	-3 449	-28 727	-784			-80 403
Müügid			-28 284		-28 284				-28 284
Ümberklassifitseerimised		93 082					-93 082	-93 082	
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest		93 082					-93 082	-93 082	
31.12.2015									
Soetusmaksumus	23	610 192	248 422	25 727	274 149	2 432	78 912	78 912	965 708
Akumuleeritud kulum		-481 301	-83 012	-20 899	-103 911	-406			-585 618
Jääkmaksumus	23	128 891	165 410	4 828	170 238	2 026	78 912	78 912	380 090
Ostud ja parendused						1 434			1 434
Muud ostud ja parendused						1 434			1 434
Amortisatsioonikulu		-34 551	-27 100	-3 449	-30 549	-972			-66 072
Müügid			-64 668		-64 668		-78 912	-78 912	-143 580
31.12.2016									
Soetusmaksumus	23	610 192	183 754	25 727	209 481	3 866	0	0	823 562
Akumuleeritud kulum		-515 852	-110 112	-24 348	-134 460	-1 378			-651 690
Jääkmaksumus	23	94 340	73 642	1 379	75 021	2 488	0	0	171 872

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	14 361	14 361	
Võlad töövõtjatele	3 982	3 982	
Maksuvõlad	21 722	21 722	
Saadud ettemaksed	6 196	6 196	
Tulevaste perioodide tulud	6 196	6 196	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 261	46 261	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	49 990	49 990	
Võlad töövõtjatele	3 980	3 980	
Maksuvõlad	2 700	2 700	
Muud võlad	474	474	
Intressivõlad	474	474	
Saadud ettemaksed	56 328	50 500	5 828
Tulevaste perioodide tulud	56 328	50 500	5 828
Kokku võlad ja ettemaksed	113 472	107 644	5 828

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 624 865	1 494 700
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	406 216	373 675
Kokku tingimuslikud kohustised	2 031 081	1 868 375

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	27 967	28 620
Sotsiaalmaksud	10 612	11 162
Kokku tööjõukulud	38 579	39 782
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	335 031	277 543
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	149 381	182 115

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	78	3 830	0	4 293
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	969	5 422	0	12 610

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2016	2015
Arvestatud tasu	10 977	10 942

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	27.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 868 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 022
Kokku	2 104 398

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 868 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 022
Kokku	2 104 398

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	354603	69.82%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	119548	23.54%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	33246	6.55%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	500	0.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alan Uiibo	37310012783		2044 EUR (Lihtomand)
Küllli Uiibo	45302082714		511 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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