

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Avaare Kinnisvara OÜ

registrikood: 11911584

tänavanimi, maja number: Riia tn 4

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 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	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	14
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
- 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).

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. Ehitus valmis detsembris 2017.a. ja selleks ajaks olid sisuliselt elamu korterid müüdud. Asjaõiguslike lepingute vormistamisi jääb siiski ka 2018 aastasse.

2017 soetati partneriga mõned maaüksused ühisomandina Kambja valda.

OÜ Avaare Kinnisvaral on üks tütarettevõte: OÜ Tähering Invest.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised) on 3,3 (2016.a. 14,0).

Võlakordaja (kohustised/koguvarad) on 39,3% (2016.a. 26,9%).

ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 9,1% (2016.a. 16,1%).

ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 13,8% (2016.a. 21,8%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	901 969	788 041	2
Finantsinvesteeringud	0	500 406	
Nõuded ja ettemaksed	639 678	664 000	
Nõuded ostjate vastu	181 984	8 545	
Nõuded seotud osapoolte vastu	322 772	178 000	14
Muud nõuded	122 640	463 746	
Ettemaksed	12 282	13 709	
Kokku varud	4 170 886	1 189 737	
Lõpetamata toodang	177 349	1 188 777	
Valmistoodang	3 978 948	0	
Müügiks ostetud kaubad	14 589	960	
Kokku käibevarad	5 712 533	3 142 184	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 013 697	2 541 185	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	540 341	417 971	3
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 473 356	2 123 214	4
Nõuded ja ettemaksed	908 028	1 344 630	
Nõuded seotud osapoolte vastu	908 028	1 344 630	
Kinnisvarainvesteeringud	503 840	384 840	5
Materiaalsed põhivarad	107 067	126 010	6
Kokku põhivarad	4 532 632	4 396 665	
Kokku varad	10 245 165	7 538 849	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 833	0	7
Võlad ja ettemaksed	1 694 954	225 063	
Võlad tarnijatele	883 966	21 920	
Võlad töövõtjatele	9 463	9 982	
Maksuvõlad	232 394	16 919	
Muud võlad	200 036	100 388	
Muud saadud ettemaksed	369 095	75 854	
Kokku lühiajalised kohustised	1 722 787	225 063	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 302 844	1 801 135	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 302 844	1 801 135	
Kokku kohustised	4 025 631	2 026 198	

Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	9
Ülekurss	100 000	100 000	
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 309 021	4 285 404	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	806 883	1 123 617	
Kokku omakapital	6 219 534	5 512 651	
Kokku kohustised ja omakapital	10 245 165	7 538 849	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 329 080	415 785	10
Muud äritulud	34	57	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 164 818	-324 850	
Mitmesugused tegevuskulud	-51 582	-49 554	
Tööjõukulud	-108 536	-107 788	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 885	-29 067	6
Muud ärikulud	-8	0	
Ärikasum (kahjum)	-23 715	-95 417	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	122 370	110 180	12
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	678 642	1 044 687	13
Intressitulud	109 386	113 577	
Intressikulud	-81 051	-50 792	
Muud finantstulud ja -kulud	1 251	1 382	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	806 883	1 123 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	806 883	1 123 617	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

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 2017.a koostatud konsolideeritud majandusaasta aruannet.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses sidusettevõtte konsolideeritud aastaaruande koostamisega 2017. aastal on võrreldavuse huvides tagasiulatuvalt korrigeeritud kapitaliosaluse meetodil kajastatavat kasumit.

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Sidusettevõtte osad	2 131 890	-8 676	2 123 214

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 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.

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 valmistoote 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 õiglasest väärtusest. Õiglasest väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglasest 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 tööõudlust 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 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.

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	901 969	487 532
Tähtajalised hoiused	0	300 509
Kokku raha	901 969	788 041

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	71.05	71.05

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Tähering Invest OÜ	417 971	122 370	540 341
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	417 971	122 370	540 341

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12310585	Ehitustrust AS	Eesti	Hoonete ehitus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Ehitustrust AS	2 123 214	-328 500	678 642	2 473 356
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 123 214	-328 500	678 642	2 473 356

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	384 840
31.12.2016	384 840
Ostud ja parendused	119 007
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-7
31.12.2017	503 840

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud maa.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	188 862	26 627	215 489
Akumuleeritud kulum	-70 653	-18 826	-89 479
Jääkmaksumus	118 209	7 801	126 010
Ostud ja parendused	0	8 942	8 942
Amortisatsioonikulu	-21 259	-6 626	-27 885
31.12.2017			
Soetusmaksumus	188 862	33 420	222 282
Akumuleeritud kulum	-91 912	-23 303	-115 215
Jääkmaksumus	96 950	10 117	107 067

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	27 833	27 833			3%	2018	14
Lühiajalised laenud kokku	27 833	27 833					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	2 302 844	0	1 804 710	498 134	3%	2019-2027	14
Pikaajalised laenud kokku	2 302 844	0	1 804 710	498 134			
Laenukohustised kokku	2 330 677	27 833	1 804 710	498 134			
	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			

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 892 723	4 327 217
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 223 181	1 081 804
Kokku tingimuslikud kohustised	6 115 904	5 409 021

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 329 080	415 785
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 329 080	415 785
Kokku müügitulu	2 329 080	415 785
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumide müük	2 232 469	267 041
Mitteeluruumide müük	0	833
Haldusteenus	67 364	67 364
Ehituskulude edasimüük	29 147	80 080
Muud teenused	100	467
Kokku müügitulu	2 329 080	415 785

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	81 320	80 724
Sotsiaalmaksud	27 216	27 064
Kokku tööjõukulud	108 536	107 788
Töötajate keskmine arv taandatuna 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)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	122 370	110 180
Kasum kapitaliosalusest	122 370	110 180
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	122 370	110 180

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	678 642	1 044 687
Kasum kapitaliosalusest	678 642	1 044 687
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	678 642	1 044 687

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	876 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 259 836	961 262	1 541 221	933 591
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 373 045	0	871 866

2017	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 ettevõtjad				
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	50 000	352 987	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juriidilisest isikust omanikud	0	0	490 000	19 145

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 ettevõtjad				
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	178 000	44 458	100 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juriidilisest isikust omanikud	0	0	42 000	14 137

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	4 835 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 506	80 769	7 909	88 700

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	27 609	27 609

Seotud osapooltele müüdi haldusteenust ja ehitusteenust ning osteti ruumide üüriteenust ja ehitusteenust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2018

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	11.05.2018
RAUL REBANE	Juhatuse liige	11.05.2018
KALEV KASE	Juhatuse liige	11.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 vandeauditori 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 finantsaruandluse standardiga 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 276

Auditi büroo Fides OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

14.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	14.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 309 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	806 883
Kokku	6 115 904
Jaotamine	
Dividendideks	469 013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 646 891
Kokku	6 115 904

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 309 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	806 883
Kokku	6 115 904
Jaotamine	
Dividendideks	469 013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 646 891
Kokku	6 115 904

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	2232469	95.85%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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