

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Anovela Kinnisvara

registrikood: 10353076

tänavanimi: Teguri tn 37

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 7366213

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	8
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	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks 2017. aastal on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine.

Jätkati erinevate kaupade vahendamisega .

2017.aastal oli OÜ Anovela Kinnisvaras keskmiselt 3 töötajat.

Jätkame ka 2018.aastal büroo- ja äripindade rentimist ja haldamist ning otsime uusi suundi majandustegevuse arendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 210	15 314	2
Nõuded ja ettemaksed	847 109	829 390	3
Varud	514 981	504 735	4
Kokku käibevarad	1 410 300	1 349 439	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	168 095	97 990	
Kinnisvarainvesteeringud	690 925	690 925	6
Materiaalsed põhivarad	125 855	171 872	7
Kokku põhivarad	984 875	960 787	
Kokku varad	2 395 175	2 310 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	134 521	111 450	
Võlad ja ettemaksed	90 198	46 261	8
Kokku lühiajalised kohustised	224 719	157 711	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	27 292	45 306	
Kokku pikaajalised kohustised	27 292	45 306	
Kokku kohustised	252 011	203 017	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 104 398	1 868 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 955	236 022	
Kokku omakapital	2 143 164	2 107 209	
Kokku kohustised ja omakapital	2 395 175	2 310 226	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	355 058	507 897	
Muud äritulud	1 025	6 505	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-199 509	-308 998	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 712	-59 036	
Tööjõukulud	-38 640	-38 579	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-47 140	-72 823	7
Ärikasum (kahjum)	32 082	34 966	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	70 105	169 636	
Intressikulud	-76 817	-7 328	
Muud finantstulud ja -kulud	10 585	38 748	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 955	236 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 955	236 022	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon OÜ Anovela Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Anovela Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

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 osad 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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse õiglase väärtusest

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 939

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 finantskuluks (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) netodividendidena 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	48 210	15 314

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	85 473	85 473
Ostjatelt laekumata arved	85 473	85 473
Muud nõuded	761 636	761 636
Laenunõuded	740 159	740 159
Intressinõuded	21 477	21 477
Kokku nõuded ja ettemaksed	847 109	847 109
	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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	514 981	504 735
Kokku varud	514 981	504 735

Lisa 5 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
12508330	OÜ ARTE House	Eesti	kinnisvara tehingud	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
OÜ ARTE House	1 670	166 593	168 263
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 670	166 593	168 263

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	690 925
31.12.2016	690 925
31.12.2017	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					
31.12.2015									
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
Ostud ja parendused						1 124			1 124
Amortisatsioonikulu		-29 182	-15 365	-1 379	-16 744	-1 215			-47 141
31.12.2017									
Soetusmaksumus	23	610 192	183 754	25 727	209 481	4 990			824 686
Akumuleeritud kulum		-545 034	-125 477	-25 727	-151 204	-2 593			-698 831
Jääkmaksumus	23	65 158	58 277	0	58 277	2 397			125 855

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	72 865	72 865
Võlad töövõtjatele	3 989	3 989
Maksuvõlad	7 089	7 089
Saadud ettemaksed	6 255	6 255
Tulevaste perioodide tulud	6 255	6 255
Kokku võlad ja ettemaksed	90 198	90 198
	31.12.2016	12 kuu 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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid		1 624 865
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt		406 216
Kokku tingimuslikud kohustised		2 031 081

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	28 013	27 967
Sotsiaalmaksud	10 627	10 612
Kokku tööjõukulud	38 640	38 579
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	427 182	335 031
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332 704	149 381

Ostud ja müügid

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	10 977	10 977

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	28.08.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 104 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 955
Kokku	2 140 353

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 104 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 955
Kokku	2 140 353

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	214458	60.40%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	123651	34.83%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	16449	4.63%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	500	0.14%	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