

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Avaare Kinnisvara OÜ

registrikood: 11911584

tänavanimi, maja number: Riia tn 4

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 4 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).

2018 alguses lõpetati Pika tn kinnistutel korterite müük asjaõiguslike lepingute vormistamisega. Ehitust alustati 2016 aasta lõpus ja majad valmisid 2017 aasta lõpus. 2019 aastasse jääb äripindade realiseerimine.

Koostöös Maa-ametiga ja Tartu Linnavalitsusega kehtestati 2018 aastal Ihaste tee 2b ja 2c kinnistute detailplaneering. 2018 projekteeriti OÜ Avaare Kinnisvara projektijuhtimisel Ihaste põik uus tänav ja tänavatrassid.

Tänavade ehitus ja OÜ Avaare Kinnisvara vajalikud investeeringud selleks on planeeritud 2019 aastasse, samuti kortermajade ehituse alustamine.

OÜ Avaare Kinnisvaral on üks tütarettevõtte: OÜ Tähering Invest.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised) on 29,0 (2017.a. 3,3).
Võlakordaja (kohustised/koguvarad) on 22,0% (2017.a. 39,3%).

ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 9,7% (2017.a. 9,1%).

ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 14,1% (2017.a. 13,8%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	833 460	901 969	2
Finantsinvesteeringud	700 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	144 057	639 678	
Nõuded ostjate vastu	0	181 984	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 185	322 772	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78 402	0	
Muud nõuded	54 543	122 640	
Ettemaksed	3 927	12 282	
Kokku varud	867 657	4 170 886	
Lõpetamata toodang	643 693	177 349	
Valmistoodang	223 958	3 978 948	
Müügiks ostetud kaubad	6	14 589	
Kokku käibevarad	2 545 174	5 712 533	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 924 968	2 963 273	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	665 483	540 341	3
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 259 485	2 422 932	4
Nõuded ja ettemaksed	1 122 301	908 028	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 108 124	908 028	14
Muud nõuded	14 177	0	
Kinnisvarainvesteeringud	503 846	503 840	5
Materiaalsed põhivarad	85 223	107 067	6
Kokku põhivarad	5 636 338	4 482 208	
Kokku varad	8 181 512	10 194 741	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	56 042	27 833	7
Võlad ja ettemaksed	31 764	1 694 954	
Võlad tarnijatele	15 853	883 966	
Võlad töövõtjatele	6 802	9 463	
Maksuvõlad	6 277	232 394	
Muud võlad	2 832	200 036	
Muud saadud ettemaksed	0	369 095	
Kokku lühiajalised kohustised	87 806	1 722 787	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 709 790	2 302 844	7

Kokku pikaajalised kohustised	1 709 790	2 302 844	
Kokku kohustised	1 797 596	4 025 631	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	9
Ülekurss	0	100 000	
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 493 168	5 309 021	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	887 118	756 459	
Kokku omakapital	6 383 916	6 169 110	
Kokku kohustised ja omakapital	8 181 512	10 194 741	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 181 427	2 329 080	10
Muud äritulud	2 006	34	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 987 328	-2 164 818	
Mitmesugused tegevuskulud	-53 038	-51 582	
Tööjõukulud	-96 910	-108 536	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 189	-27 885	6
Muud ärikulud	-5	-8	
Ärikasum (kahjum)	19 963	-23 715	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	125 141	122 370	12
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	689 585	628 218	13
Intressitulud	107 854	109 386	
Intressikulud	-57 367	-81 051	
Muud finantstulud ja -kulud	1 942	1 251	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	887 118	756 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	887 118	756 459	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2018. 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 alljärgnevates 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 2018.a koostatud konsolideeritud majandusaasta aruannet.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2018.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, kuna maade väärtust ei ole võrreldavate tehingute puudumisel võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Seoses kapitaliosaluse meetodi kajastamise muudatusega on tagasiulatuvalt korrigeeritud sidusettevõtte kasumit kapitaliosaluse meetodil.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Sidusettevõtja aktsiad	2 473 356	-50 424	2 422 932

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 valmistoodete 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).

Alates 01.01.2018 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil sarnaselt materiaalse põhivaraga.

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 akumulieeritud 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.

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 raamatupidamise 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 maksamise 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. 2018.aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilistele isikutele makstavalt madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt peetakse kinni tulumaksu 7%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal makstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	533 460	901 969
Tähtajalised hoiused	300 000	0
Kokku raha	833 460	901 969

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	71.05	71.05

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Tähering Invest OÜ	540 341	125 142	665 483
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	540 341	125 142	665 483

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12310585	Ehitustrust AS	Eesti	Hoonete ehitus	45	45
11204214	Kvintett Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Ehitustrust AS	2 422 932	0	-180 000	693 167	0	2 936 099
Kvintett Kinnisvara OÜ	0	530 267	0	-3 582	-203 299	323 386
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 422 932	530 267	-180 000	689 585	-203 299	3 259 485

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
Muud muutused	503 846	503 846
31.12.2018		
Soetusmaksumus	503 846	503 846
Jääkmaksumus	503 846	503 846

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	384 840
Ostud ja parendused	119 007
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-7
31.12.2017	503 840
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6
Ümberliigitamised	-503 846
31.12.2018	0

Alates 2018.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, kuna maade õiglast väärtust ei ole võimalik hinnata

mõistliku kulu ja pigutusega võrreldavate tehingute puudumise tõttu.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	188 862	11 933	200 795	21 487	222 282
Akumuleeritud kulum	-91 912	-5 389	-97 301	-17 914	-115 215
Jääkmaksumus	96 950	6 544	103 494	3 573	107 067
Ostud ja parendused	725	1 859	2 584	1 760	4 344
Amortisatsioonikulu	-21 151	-2 142	-23 293	-2 074	-25 367
Muud muutused	0	-131	-131	-690	-821
31.12.2018					
Soetusmaksumus	189 587	12 479	202 066	20 414	222 480
Akumuleeritud kulum	-113 063	-6 349	-119 412	-17 845	-137 257
Jääkmaksumus	76 524	6 130	82 654	2 569	85 223

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	56 042	56 042			3%	2019
Lühiajalised laenud kokku	56 042	56 042				
Pikaajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	1 709 790	0	1 146 707	563 083	3%	2020-2028
Pikaajalised laenud kokku	1 709 790	0	1 146 707	563 083		
Laenukohustised kokku	1 765 832	56 042	1 146 707	563 083		

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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 104 229	4 852 384
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 276 057	1 213 096
Kokku tingimuslikud kohustised	6 380 286	6 065 480

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 181 427	2 329 080
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 181 427	2 329 080
Kokku müügitulu	4 181 427	2 329 080
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumide müük	4 079 511	2 232 469
Haldusteenus	67 364	67 364
Ehituskulude edasimüük	34 317	29 147
Muud teenused	235	100
Kokku müügitulu	4 181 427	2 329 080

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	72 594	81 320
Sotsiaalmaksud	24 316	27 216
Kokku tööjõukulud	96 910	108 536
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)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	125 141	122 370
Kasum kapitaliosalusest	125 141	122 370
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	125 141	122 370

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	689 585	628 218
Kasum kapitaliosalusest	509 585	628 218
Saadud dividendid	180 000	0
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	689 585	628 218

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	291 396	0	0	876 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	823 913	990 112	1 259 836	961 262
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	778 727	0	1 373 045

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtja	175 000	267 332	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	41 300	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juriidilisest isikust omanikud	0	0	49 647	669 144

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	116 503	0	4 835 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 641	88 490	7 506	80 769

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	27 609	27 609

Seotud osapooltele müüdi haldusteenust ja ehitusteenust ning osteti ruumide üüriteenust ja ehitusteenust.
Seotud osapooltelt saadi 2018.a. intresse 104 970 eurot ja maksti intresse 3 358 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2019

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	30.05.2019
KALEV KASE	Juhatuse liige	30.05.2019
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	31.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 arvestuseksperide 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 arvamus. 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 arvamus. 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

Auditiortööbüroo Fides OÜ

Auditoortöövõtja tegevusloa number 234

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

31.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	31.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 493 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	887 118
Kokku	6 380 286
Jaotamine	
Dividendideks	182 250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 198 036
Kokku	6 380 286

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 493 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	887 118
Kokku	6 380 286
Jaotamine	
Dividendideks	182 250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 198 036
Kokku	6 380 286

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4079511	97.56%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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