

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AVELLA KINNISVARA OÜ

registrikood: 12049187

tänavanimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu linn

vald: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: avella@avella.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2011.a. tegevust alustanud Avella Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on üürimisteenuste osutamine ja hoonestusprojektide arendus omavahendite ja laenukapitali kaasamisel.

Avella Kinnisvara OÜ tegeles 2018.a. olemasolevate investeerimisprojektide haldamise ja üürimisteenuste osutamisega.

2014.a. alguses alustati projekteerimistöödega 36 korteriga kinnisvaraprojekti arendamiseks ettevõttes OÜ Veeriku KV. Korterite müük lõpetati 2018.a. alguses.

Uusi kinnisvaraprojekte jooksva aastal ei alustatud. Põhitähelepanu oli suunatud emaettevõtte teise kinnisvarainvesteeringu Ritterhaus OÜ käivitamisele.

2019.a. jätkub tavapärase majandustegevus üürimisteenuste osutamisel.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 882	40 489	
Nõuded ja ettemaksed	11 702	49 860	
Nõuded ostjate vastu	2 657	3 161	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	43 826	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 637	
Muud nõuded	125	0	
Ettemaksed	8 920	1 236	
Kokku varud	279 059	279 059	
Lõpetamata toodang	279 059	279 059	
Kokku käibevarad	324 643	369 408	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	58 797	61 865	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	58 797	61 865	2
Kinnisvarainvesteeringud	469 250	469 250	3
Materiaalsed põhivarad	108 168	159 364	4
Kokku põhivarad	636 215	690 479	
Kokku varad	960 858	1 059 887	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	39 833	105 941	5
Võlad ja ettemaksed	4 079	4 485	
Võlad tarnijatele	730	703	
Võlad töövõtjatele	1 214	1 743	
Maksuvõlad	2 135	2 039	
Kokku lühiajalised kohustised	43 912	110 426	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	786 446	761 201	5
Võlad ja ettemaksed	73 838	68 322	
Muud võlad	73 838	68 322	
Kokku pikaajalised kohustised	860 284	829 523	
Kokku kohustised	904 196	939 949	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Ülekurs	39 000	39 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 938	69 451	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 276	8 487	

Kokku omakapital	56 662	119 938	
Kokku kohustised ja omakapital	960 858	1 059 887	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	28 273	39 133	7
Muud äritulud	2 470	24 407	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 107	-13 507	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 086	-15 728	
Tööjõukulud	-22 167	-22 625	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 732	-22 534	4
Muud ärikulud	-287	-13	
Ärikasum (kahjum)	-38 636	-10 867	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3 068	25 333	2
Intressikulud	-22 237	-30 118	
Muud finantstulud ja -kulud	665	24 139	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-63 276	8 487	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 276	8 487	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avela Kinnisvara OÜ 2018. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja aruandega.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis pangakontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes enam kui 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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 vähendamisena.

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.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	6 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

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.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Avella Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte ning emaettevõtte üle valitsevat või olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Avella Kinnisvara OÜ ärilistele otsustele;
- kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 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
10882107	Veeriku KV OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Veeriku KV OÜ	61 865	0	0	0	-3 068	0	58 797
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	61 865	0	0	0	-3 068	0	58 797

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	469 250
Ostud ja parendused	260 000
Müügid	-260 000
31.12.2017	469 250
Ostud ja parendused	0
Müügid	0
31.12.2018	469 250

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 568	32 068
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	280 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	85 093	2 138	87 231	1 571	88 802
Akumuleeritud kulum	-22 437	-1 624	-24 061	-459	-24 520
Jääkmaksumus	62 656	514	63 170	1 112	64 282
Ostud ja parendused	116 891	0	116 891	725	117 616
Amortisatsioonikulu	-21 531	-444	-21 975	-559	-22 534
31.12.2017					
Soetusmaksumus	201 984	2 138	204 122	2 296	206 418
Akumuleeritud kulum	-43 968	-2 068	-46 036	-1 018	-47 054
Jääkmaksumus	158 016	70	158 086	1 278	159 364
Ostud ja parendused	0	0	0	528	528
Amortisatsioonikulu	-26 086	-70	-26 156	-576	-26 732
Müügid	-24 992	0	-24 992	0	-24 992
31.12.2018					
Soetusmaksumus	168 287	2 138	170 425	2 824	173 249
Akumuleeritud kulum	-61 349	-2 138	-63 487	-1 594	-65 081
Jääkmaksumus	106 938	0	106 938	1 230	108 168

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	25 000	0
Transpordi- vahendid	25 000	0
Kokku	25 000	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	24 465	24 465		
Lühiajalised laenud kokku	24 465	24 465		
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõtjalt	272 000	0	272 000	0
Pangalaen	44 515	0	44 515	0
Laen juriidiliselt isikult	405 873	0	405 873	0
Pikaajalised laenud kokku	722 388	0	722 388	0
Kapitalirendikohustised kokku	79 426	15 368	64 058	0
Laenukohustised kokku	826 279	39 833	786 446	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	87 018	87 018		
Lühiajalised laenud kokku	87 018	87 018		
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõtjalt	272 000	0	272 000	0
Pangalaen	0	0	0	0
Laen juriidiliselt isikult	394 052	0	394 052	0
Pikaajalised laenud kokku	666 052	0	666 052	0
Kapitalirendikohustised kokku	114 072	18 923	95 149	0
Laenukohustised kokku	867 142	105 941	761 201	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 273	39 133
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 273	39 133
Kokku müügitulu	28 273	39 133
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõidukite ja kinnisvara rent	28 273	39 133
Kokku müügitulu	28 273	39 133

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-16 627	-16 969
Sotsiaalmaksud	-5 540	-5 656
Kokku tööjõukulud	-22 167	-22 625
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	ASM Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	345 838	0	340 322
Sidusettevõtjad	0	0	43 826	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 657	406 005	3 161	394 184

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
ASM Investments OÜ	0	0	0	0
Sidusettevõtjad				
Veeriku KV	0	18 857	0	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
ASM Investments OÜ	0	0	0	515 000
Sidusettevõtjad				
Veeriku KV OÜ	0	440 643	0	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 320	28 273	550	33 448

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	9 949	9 949

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2019

AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	21.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 276
Kokku	14 662
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 662
Kokku	14 662

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 276
Kokku	14 662
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 662
Kokku	14 662

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28273	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ASM Investments OÜ	11137239	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017468
E-posti aadress	avella@avella.ee