

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Anovela Kinnisvara

registrikood: 10353076

tänavanimi: Teguri tn 37

maja number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Osakapital	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks 2018. aastal on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine.

Jätkati erinevate kaupade vahendamisega .

2018.aastal oli OÜ Anovela Kinnisvaras keskmiselt 3 töötajat.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	322	48 210	2
Nõuded ja ettemaksed	1 072 597	847 109	3
Varud	357 007	514 981	4
Kokku käibevarad	1 429 926	1 410 300	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	175 471	168 095	
Kinnisvarainvesteeringud	690 925	690 925	6
Materiaalsed põhivarad	102 618	125 855	7
Kokku põhivarad	969 014	984 875	
Kokku varad	2 398 940	2 395 175	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	173 946	134 521	
Võlad ja ettemaksed	30 966	90 198	8
Kokku lühiajalised kohustised	204 912	224 719	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	27 292	
Kokku pikaajalised kohustised	0	27 292	
Kokku kohustised	204 912	252 011	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 140 353	2 104 398	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 864	35 955	
Kokku omakapital	2 194 028	2 143 164	
Kokku kohustised ja omakapital	2 398 940	2 395 175	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	533 758	355 058	
Muud äritulud	807	1 025	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-387 351	-199 509	
Mitmesugused tegevuskulud	-51 629	-38 712	
Tööjõukulud	-38 045	-38 640	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 237	-47 140	
Ärikasum (kahjum)	34 303	32 082	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	7 376	70 105	
Intressikulud	-5 247	-76 817	
Muud finantstulud ja -kulud	14 432	10 585	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 864	35 955	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 864	35 955	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon OÜ Anovela Kinnisvara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 pikaajalisi nõudeid), 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku raha	322	48 210

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	100 271	100 271
Ostjatelt laekumata arved	100 271	100 271
Muud nõuded	972 326	972 326
Laenunõuded	936 421	936 421
Intressinõuded	35 905	35 905
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 072 597	1 072 597
	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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	357 007	514 981
Kokku varud	357 007	514 981

Lisa 5 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
12508330	OÜ ARTE House	Eesti	kinnisvara tehingud	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
12508330	1 670	173 801	175 471
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 670	173 801	175 471

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	690 925
31.12.2017	690 925
31.12.2018	690 925

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2016							
Soetusmaksumus	23	610 192	183 754	25 727	209 481	3 866	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	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
Amortisatsioonikulu		-9 308					-9 308
Müügid			-13 364		-13 364	-565	-13 929
31.12.2018							
Soetusmaksumus	23	610 192	183 754	25 727	209 481	4 990	824 686
Akumuleeritud kulum		-554 342	-138 841	-25 727	-164 568	-3 158	-722 068
Jääkmaksumus	23	55 850	44 913	0	44 913	1 832	102 618

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 862	7 862
Maksuvõlad	12 084	12 084
Muud võlad	4 765	4 765
Intressivõlad	4 765	4 765
Saadud ettemaksed	6 255	6 255
Tulevaste perioodide tulud	6 255	6 255
Kokku võlad ja ettemaksed	30 966	30 966
	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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 752 974	1 712 282
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	438 243	428 071
Kokku tingimuslikud kohustised	2 191 217	2 140 353
Tingimuslikud varad		
Kokku tingimuslikud varad	2 201 217	2 140 353

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	28 518	28 013
Sotsiaalmaksud	9 527	10 627
Kokku tööjõukulud	38 045	38 640
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	972 326	759 886

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	14 032	10 977

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	11.09.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 140 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 864
Kokku	2 191 217

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 140 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 864
Kokku	2 191 217

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	296667	55.58%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	128397	24.06%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	108294	20.29%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	400	0.07%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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