

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

tänavanimi, maja number: Riia tn 4

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 5054766

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	9
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	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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).

2019 aastal alustati kortermajade ehitusega Linnupargi arenduses Ihaste põik tänava ääres ja 2020 aastal esimesed ehitusetapid kortermajade ehituses lõpetati ning korterid müüdi maha. 2021 aastal jätkatakse Ihaste põik ehitusetappide ning valmivate korterite müügiga.

OÜ Avaare Kinnisvaral on kaks tütarettevõtet: OÜ Tähering Invest ja 14.12.2020 aastal asutatud Raadiraja OÜ.

2020 aastat iseloomustab märksõna "pandeemia". Covid-19 on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv. OÜ Avaare Kinnisvara juhtkond ei pea otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Covid-19 mõju ei sea ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvust.

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised) on 3,1 (2019.a. 3,7).

ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 8,2% (2019.a. 7,5%).

ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 12,9% (2019.a. 10,9%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 665 499	9 126	2
Nõuded ja ettemaksed	89 904	553 569	
Nõuded ostjate vastu	1 843	955	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 946	409 294	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	79 369	125 984	
Muud nõuded	0	14 177	
Ettemaksed	2 746	3 159	
Kokku varud	2 795 550	3 539 531	
Lõpetamata toodang	2 795 550	3 430 942	
Valmistoodang	0	107 877	
Müügiks ostetud kaubad	0	712	
Kokku käibevarad	4 550 953	4 102 226	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 893 315	4 457 819	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 369 276	809 720	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 524 039	3 648 099	
Nõuded ja ettemaksed	1 957 318	1 996 816	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 957 318	1 996 816	
Kinnisvarainvesteeringud	405 610	514 866	5
Materiaalsed põhivarad	79 027	95 349	6
Kokku põhivarad	7 335 270	7 064 850	
Kokku varad	11 886 223	11 167 076	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 515	10 000	7
Võlad ja ettemaksed	1 489 891	1 089 943	
Võlad tarnijatele	980 642	830 843	
Võlad töövõtjatele	8 768	7 405	
Maksuvõlad	10 503	8 791	
Muud võlad	1 178	1 758	
Muud saadud ettemaksed	488 800	241 146	
Kokku lühiajalised kohustised	1 508 406	1 099 943	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 676 568	3 141 396	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 676 568	3 141 396	
Kokku kohustised	4 184 974	4 241 339	

Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 752 907	6 198 036	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	944 712	724 071	
Kokku omakapital	7 701 249	6 925 737	
Kokku kohustised ja omakapital	11 886 223	11 167 076	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	6 332 328	1 238 047	10
Muud äritulud	0	8 315	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 740 832	-1 096 566	
Mitmesugused tegevuskulud	-64 942	-68 917	
Tööjõukulud	-102 146	-96 707	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 369	-42 950	
Ärikasum (kahjum)	386 039	-58 778	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	450 300	144 237	12
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	45 140	570 864	13
Intressitulud	146 739	129 288	
Intressikulud	-85 954	-59 092	
Muud finantstulud ja -kulud	2 448	-2 448	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	944 712	724 071	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	944 712	724 071	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2020. 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 2020.a koostatud konsolideeritud majandusaasta aruannet.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

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 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividendide 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., 2019. ja 2020. 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

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	1 665 499	9 126
Kokku raha	1 665 499	9 126

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	71.05	71.05
16120829	Raadiraja OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Tähering Invest OÜ	809 720	0	74 556	884 276
Raadiraja OÜ	0	109 256	375 744	485 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	809 720	109 256	450 300	1 369 276

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12310585	Ehitustrust AS	Eesti	Hoonete ehitus	45	45
11204214	Kvintett Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Ehitustrust AS	3 437 930	-68 658	3 369 272
Kvintett Kinnisvara OÜ	210 169	-55 402	154 767
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 648 099	-124 060	3 524 039

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	503 846	503 846
Jääkmaksumus	503 846	503 846
Ümberliigitamised	11 020	11 020
31.12.2019		
Soetusmaksumus	514 866	514 866
Jääkmaksumus	514 866	514 866
Muud muutused	-109 256	-109 256
31.12.2020		
Soetusmaksumus	405 610	405 610
Jääkmaksumus	405 610	405 610

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	189 587	12 479	202 066	20 414	0	222 480
Akumuleeritud kulum	-113 063	-6 349	-119 412	-17 845	0	-137 257
Jääkmaksumus	76 524	6 130	82 654	2 569	0	85 223
Ostud ja parendused	63 852	909	64 761	0		64 761
Amortisatsioonikulu	-38 754	-2 085	-40 839	-986	0	-41 825
Müügid (jääkmaksumuses)	-11 685	0	-11 685	0	0	-11 685
Muud muutused	0	-1 125	-1 125	0	0	-1 125
31.12.2019						
Soetusmaksumus	200 065	10 689	210 754	20 414	0	231 168
Akumuleeritud kulum	-110 128	-6 860	-116 988	-18 831	0	-135 819
Jääkmaksumus	89 937	3 829	93 766	1 583	0	95 349
Ostud ja parendused		5 183	5 183	633	14 715	20 531
Muud ostud ja parendused		5 183	5 183	633	14 715	20 531
Amortisatsioonikulu	-35 586	-469	-36 055	-798	0	-36 853
31.12.2020						
Soetusmaksumus	200 065	15 872	215 937	21 047	14 715	251 699
Akumuleeritud kulum	-145 714	-7 329	-153 043	-19 629	0	-172 672
Jääkmaksumus	54 351	8 543	62 894	1 418	14 715	79 027

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	20 000
Transpordivahendid	0	20 000
Kokku	0	20 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	2 695 083	18 515	2 676 568	0	3%	eur	2021; 2028-2029
Pikaajalised laenud kokku	2 695 083	18 515	2 676 568	0			
Laenukohustised kokku	2 695 083	18 515	2 676 568	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	10 000	10 000			3%	eur	2020
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	2 920 708	0	988 639	1 932 069	3%	eur	2021-2029
Pangalaen	220 688	0	220 688	0	3,99% + 3 kuu euribor	eur	2021
Pikaajalised laenud kokku	3 141 396	0	1 209 327	1 932 069			
Laenukohustised kokku	3 151 396	10 000	1 209 327	1 932 069			

Swedbank AS-st saadud laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistutele lhaste põik 14//16//18//20 kokku summas 1 800 000 eurot. Seisuga 31.12.2020 on kogu laen tagastatud.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 158 095	5 537 686
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 539 524	1 384 421
Kokku tingimuslikud kohustised	7 697 619	6 922 107

OÜ Avaare Kinnisvara on andnud käenduse OÜ Hotell Pallas laenule summas 49 500 eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 300	3 300
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Liivu Kapital OÜ 1320 € AUM Kapital OÜ 1122 € RauRe Invest OÜ 858 €		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 332 328	1 238 047
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 332 328	1 238 047
Kokku müügitulu	6 332 328	1 238 047
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	6 190 018	1 157 000
Haldusteenus	93 329	67 364
Ehituskulude edasimüük	47 690	13 448
Maa rent	1 291	235
Kokku müügitulu	6 332 328	1 238 047

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	73 006	68 911
Sotsiaalmaksud	29 140	27 796
Kokku tööjõukulud	102 146	96 707
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)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	450 300	144 237
Kasum kapitaliosalusest	450 300	144 237
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	450 300	144 237

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	45 140	570 864
Kahjum/kasum kapitaliosalusest	-124 060	388 614
Saadud dividendid	169 200	182 250
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	45 140	570 864

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	5 004	0	0	0
Sidusettevõtjad	1 265 262	972 385	1 595 812	819 966
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	692 998	688 307	810 297	806 402
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 008 411	0	2 126 393

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
tütarettevõtte	5 004	0	0	0	0	0	3%	eur	2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	40 000	156 306	75 394	0	142 200	0	10%	eur	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Juriidilisest isikust omanikud	0	0	0	168 134	346 107	2 066	3%	eur	2021-2029

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtja	860 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	13 370	0	213 200
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
uriidilisest isikust omanikud	0	0	1 355 212	34 089

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad		3 139		
Sidusettevõtjad	4 753 144	23 231	2 932 594	1 023 962
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 753	90 469	7 676	67 364

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	27 610	27 609

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

Seotud osapooltele arvestati 2020.a. intresse 146209 eurot ja seotud osapooltelt arvestati intresse 86056 eurot.

Kohustused sidusettevõtetega summa erineb raamatupidamises kajastuvast summast seoses periodiseerimise erinevusega ettevõtete siseselt. Vahe 268 eurot, mis on ebaolulise tähendusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2021

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	14.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 arvamusel. 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 arvamusel 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

Auditi büroo Fides OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

14.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	14.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 752 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	944 712
Kokku	7 697 619
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 697 619
Kokku	7 697 619

2021 aasta aprillis on tehtud osanike otsus, millega maksti eelmiste perioodide jaotamata kasumist dividende, mis ei kajastu kasumijaotamise ettepanekus. 2020 aasta kasumist pole plaanis dividende maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	6251022	98.72%	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