

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** AVELLA KINNISVARA OÜ

**registrikood:** 12049187

**tänavanimi, maja number:** Väike-Turu tn 3

**linn:** Tartu

**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                       | 15 |

## Tegevusaruanne

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

2020.a. tegeleti põhiliselt olemasolevate kinnisvaraobjektide haldamise ja üürimisteenuste osutamisega.

Uusi kinnisvaraprojekte jooksva aastal ei alustatud.

Põhitähelepanu oli suunatud emaettevõtte teise tütarettevõtte Ritterhaus OÜ haldamisele ja arendamisele.

2019.a. koos osaühinguga KRC Ehitus asutatud Allikametsa Elamud OÜ Kiili arenduse ettevalmistusprotsessis valmisid eelprojektid korterelamutele ja ridaelamuboksile.

Praegusel ajal on Jõgeva vallavalitsuse poolt kehtestatud 2020.a. sügisel alustatud detailplaneering kortermaja ehitamiseks Jõgeva linna. Jätkub hoone lõplik projekteerimine ja võimalik ehitus 2022.a.

2021.a. jätkub tavapärase majandustegevus üürimisteenuste osutamisel. Sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ kortermajade ja ridaelamuboksile arendustegevuses jõutakse aasta teises pooles ka trasside ja kommunikatsioonide reaalse väljaehitamiseni.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo

Juhatuse liige

# Raamatupidamise aastaaruanne

## Bilanss

(eurodes)

|                                                     | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                               |                  |                  |         |
| Käibevarad                                          |                  |                  |         |
| Raha                                                | 45 296           | 4 381            |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                         | <b>13 221</b>    | <b>174 731</b>   |         |
| Nõuded ostjate vastu                                | 287              | 267              |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                       | 12 086           | 165 261          | 9       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded                  | 0                | 8 256            |         |
| Muud nõuded                                         | 43               | 43               |         |
| Ettemaksed                                          | 805              | 904              |         |
| <b>Kokku varud</b>                                  | <b>25 163</b>    | <b>19 284</b>    |         |
| Lõpetamata toodang                                  | 25 163           | 19 284           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                             | <b>83 680</b>    | <b>198 396</b>   |         |
| Põhivarad                                           |                  |                  |         |
| <b>Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>586</b>       | <b>1 125</b>     |         |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                    | 586              | 1 125            | 2       |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                         | <b>250 200</b>   | <b>225 000</b>   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                       | 250 200          | 225 000          | 9       |
| Kinnisvarainvesteeringud                            | 938 528          | 938 528          | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                              | 106 684          | 139 733          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                              | <b>1 295 998</b> | <b>1 304 386</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                  | <b>1 379 678</b> | <b>1 502 782</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                            |                  |                  |         |
| Kohustised                                          |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                             |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                     | 41 546           | 46 872           | 5       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                          | <b>5 441</b>     | <b>6 146</b>     |         |
| Võlad tarnijatele                                   | 1 373            | 987              |         |
| Võlad töövõtjatele                                  | 1 583            | 1 214            |         |
| Maksuvõlad                                          | 2 485            | 3 945            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                | <b>46 987</b>    | <b>53 018</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                             |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                     | 1 074 195        | 1 163 879        | 5       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                          | <b>99 427</b>    | <b>84 442</b>    |         |
| Muud võlad                                          | 98 527           | 83 542           |         |
| Muud saadud ettemaksed                              | 900              | 900              |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                | <b>1 173 622</b> | <b>1 248 321</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                             | <b>1 220 609</b> | <b>1 301 339</b> |         |
| Omakapital                                          |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                            | 3 000            | 3 000            | 6       |

|                                              |                  |                  |  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--|
| Ülekurss                                     | 39 000           | 39 000           |  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 159 443          | 14 662           |  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -42 374          | 144 781          |  |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>159 069</b>   | <b>201 443</b>   |  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 379 678</b> | <b>1 502 782</b> |  |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 59 953         | 530 756        | 7       |
| Muud äritulud                               | 3 357          | 11 947         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 331         | -267 592       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -21 219        | -29 291        |         |
| Tööjõukulud                                 | -24 575        | -27 799        | 8       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -30 106        | -35 038        | 4       |
| Muud ärikulud                               | -20            | -992           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-20 941</b> | <b>181 991</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | -539           | -11 955        |         |
| Intressikulud                               | -27 753        | -26 124        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 6 859          | 869            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-42 374</b> | <b>144 781</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-42 374</b> | <b>144 781</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Avella Kinnisvara OÜ 2020. aasta lühendatud väikeettevõtja 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 meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

### 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 investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena 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 algelt 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 algelt 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 õiglasel väärtusel.

### 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: 2020 |                        |            |                             |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala              | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                             | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 14842470                                                     | Allikametsa Elamud OÜ  | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus | 45               | 45         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |      |            |                                        |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------|------------|----------------------------------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2019 | Omandamine | Müük | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2020 |
| Allikametsa Elamud OÜ                                          | 1 125      | 0          | 0    | 0          | -539                                   | 0             | 586        |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 1 125      | 0          | 0    | 0          | -539                                   | 0             | 586        |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2018</b>                         | 469 250 |
| Ostud ja parendused                       | 459 318 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 9 960   |
| Müügid                                    | 0       |
| <b>31.12.2019</b>                         | 938 528 |
| Ostud ja parendused                       | 0       |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 0       |
| Müügid                                    | 0       |
| <b>31.12.2020</b>                         | 938 528 |

|                                                 | 2020   | 2019   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 58 248 | 28 896 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -8 331 | -4 817 |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                    |                            |                    |                             | Kokku   |
|-------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                         | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2018</b>       |                    |                            |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus          | 168 287            | 2 138                      | 170 425            | 2 824                       | 173 249 |
| Akumuleeritud kulum     | -61 349            | -2 138                     | -63 487            | -1 594                      | -65 081 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 106 938            | 0                          | 106 938            | 1 230                       | 108 168 |
|                         |                    |                            |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused     | 72 453             | 0                          | 72 453             | 0                           | 72 453  |
| Amortisatsioonikulu     | -34 504            | 0                          | -34 504            | -534                        | -35 038 |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -5 850             | 0                          | -5 850             | 0                           | -5 850  |
|                         |                    |                            |                    |                             |         |
| <b>31.12.2019</b>       |                    |                            |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus          | 227 883            | 2 138                      | 230 021            | 2 824                       | 232 845 |
| Akumuleeritud kulum     | -88 846            | -2 138                     | -90 984            | -2 128                      | -93 112 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 139 037            | 0                          | 139 037            | 696                         | 139 733 |
|                         |                    |                            |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused     | 0                  | 0                          | 0                  | 0                           |         |
| Amortisatsioonikulu     | -29 855            | 0                          | -29 855            | -251                        | -30 106 |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -2 943             | 0                          | -2 943             | 0                           | -2 943  |
|                         |                    |                            |                    |                             |         |
| <b>31.12.2020</b>       |                    |                            |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus          | 189 344            | 0                          | 189 344            | 2 824                       | 192 168 |
| Akumuleeritud kulum     | -83 105            | 0                          | -83 105            | -2 379                      | -85 484 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 106 239            | 0                          | 106 239            | 445                         | 106 684 |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2020         | 2019         |
|--------------------|--------------|--------------|
| Masinad ja seadmed | 6 300        | 7 835        |
| Transpordivahendid | 6 300        | 7 835        |
| <b>Kokku</b>       | <b>6 300</b> | <b>7 835</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud                  |                  |                                   |                     |             |
| Laen emaettevõtjalt                  | 737 000          | 0                                 | 737 000             | 0           |
| Pangalaen                            | 19 350           | 19 350                            | 0                   | 0           |
| Laen juriidiliselt isikult           | 283 004          | 0                                 | 283 004             | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>1 039 354</b> | <b>19 350</b>                     | <b>1 020 004</b>    |             |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>76 387</b>    | <b>22 196</b>                     | <b>54 191</b>       | <b>0</b>    |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>1 115 741</b> | <b>41 546</b>                     | <b>1 074 195</b>    | <b>0</b>    |
|                                      |                  |                                   |                     |             |
|                                      | 31.12.2019       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                      |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud                  |                  |                                   |                     |             |
| Laen emaettevõtjalt                  | 737 000          | 0                                 | 737 000             | 0           |
| Pangalaen                            | 44 515           | 25 165                            | 19 350              | 0           |
| Laen juriidiliselt isikult           | 331 142          | 0                                 | 331 142             | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>1 112 657</b> | <b>25 165</b>                     | <b>1 087 492</b>    |             |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>98 094</b>    | <b>21 707</b>                     | <b>76 387</b>       | <b>0</b>    |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>1 210 751</b> | <b>46 872</b>                     | <b>1 163 879</b>    | <b>0</b>    |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 000      | 3 000      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |                |
| Eesti                                       | 59 953        | 530 756        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>59 953</b> | <b>530 756</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>59 953</b> | <b>530 756</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |                |
| Sõidukite ja kinnisvara rent                | 59 953        | 30 756         |
| Kinnistu müük                               | 0             | 500 000        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>59 953</b> | <b>530 756</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | -18 435        | -20 849        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -6 140         | -6 950         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-24 575</b> | <b>-27 799</b> |
| 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 emaettevõtja nimetus                     | ASM Investments OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti              |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 835 528    | 0          | 820 542    |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 257 928    | 0          | 225 869    | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 702      | 0          | 0          | 0          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 2 656      | 283 136    | 164 392    | 331 274    |

**Laenud**

| 2020                                                                                                         | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Alusvaluuta |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 |              |                            |                  |               |                             |                   |             |
| Emaettevõtte                                                                                                 | 0            | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | EUR         |
| Sidusettevõtjad                                                                                              |              |                            |                  |               |                             |                   |             |
| Ettevõtte 1                                                                                                  | 25 200       | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | EUR         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |                  |               |                             |                   |             |
| Ettevõtte 2                                                                                                  | 0            | 0                          | 0                | 0             | 58 000                      | 0                 | EUR         |

| 2019                                                                                                         | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Alusvaluuta |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 |              |                            |                  |               |                             |                   |             |
| Emaettevõtte                                                                                                 | 0            | 0                          | 0                | 585 000       | 120 000                     | 316               | EUR         |
| Sidusettevõtjad                                                                                              |              |                            |                  |               |                             |                   |             |
| Ettevõtte 1                                                                                                  | 225 000      | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | EUR         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |                  |               |                             |                   |             |
| Ettevõtte 2                                                                                                  | 0            | 0                          | 0                | 0             | 86 800                      | 0                 | EUR         |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 0                         | 0                          | 0                         | 500 000                    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                         | 18 129                     | 0                         | 0                          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 1 373                     | 29 554                     | 1 320                     | 28 428                     |

**Põhivarade ostud ja müügid**

|                                                                                                              | 2020             |                  | 2019             |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                              | Ostetud põhivara | Müüdnud põhivara | Ostetud põhivara | Müüdnud põhivara |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                | 900              | 0                | 0                |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

|                 | 2020   | 2019  |
|-----------------|--------|-------|
| Arvestatud tasu | 11 362 | 9 949 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2021

**AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALAR KROODO        | Juhatuse liige     | 17.06.2021           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 159 443        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -42 374        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>117 069</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 117 069        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>117 069</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 159 443        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -42 374        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>117 069</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 117 069        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>117 069</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 59953           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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