

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 27.04.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Vabriku Residences OÜ

registrikood: 16215642

tänavanimi: Maakri tn

maja number: 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: ahti@avalon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	7
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Intressikulud	8
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Vabriku Residences OÜ kanti äriregistrisse 26.04.2021.

Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvara arendamine. Aruandeperioodil tegeleti korterelamu arendamisega aadressil Vabriku 49, Tallinn.

Tegemist on Kalamajas asuva majaga, kuhu projekteeritakse kodud, mis mõeldud põlvkondadele! Kalamaja on väärtus omaette. Sirgumas on terve põlvkond noori, kes peavad oma kodukandiks just seda armsat ja hubast piirkonda. Vabriku 49 üllatab mitmel moel. Kõrged laed, suured aknad ja valgusküllasus, läbi kahe korruse korterid, nutikad süsteemid, soojustagastus ja elektriautode laadijad. Hoone kogupindala on 1303 m², 3 korrust, 9 korterit ja 9 sooja parkimiskohta. Kodud valmivad sügiseks 2022. Rohkem infot <https://vabriku49.ee>.

Aruandeperioodil müügitulu puudus, kuid tegeleti broneerimis- ja võlaõiguslike lepingute sõlmimisega.

Asjaõiguslike tehingute vormistamine on ette nähtud 2022 IV kvartalis. Tulu puudumise tõttu kujunes aruandeperioodi tulemiks kahjum, 92 tuhat eurot, samal põhjusel ei vastanud 31.12.2021 seisega ettevõtte omakapital seaduse nõuetele. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla 2022. aasta tulude arvelt.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

2022. aastal jätkub kinnisvara arendustegevus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	27.04.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	150 816	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	60 595	0	2
Varud	1 088 940	0	3
Kokku käibevarad	1 300 351	2 500	
Kokku varad	1 300 351	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	263 040	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	263 040	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 067 540	0	4
Võlad ja ettemaksed	59 445	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 126 985	0	
Kokku kohustised	1 390 025	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 174	0	
Kokku omakapital	-89 674	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 300 351	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	27.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-32 733	6
Ärikasum (kahjum)	-32 733	
Intressitulud	4	
Intressikulud	-59 445	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-92 174	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 174	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vabriku Residences OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arвете laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	60 595	60 595	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 595	60 595	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	27.04.2021
Lõpetamata toodang	1 088 940	0
Lõpetamata ehitis	1 088 940	0
Kokku varud	1 088 940	0

Lõpetamata ehitisena kajastatakse arendatavat kortemaja aadressil Vabriku 49

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	282 540		282 540		5.50%	EUR	09.12.2023	
Pikaajalised laenud grupi omanikelt	785 000		785 000		12%	EUR	19.05.2024	9
Pikaajalised laenud kokku	1 067 540		1 067 540					
Laenukohustised kokku	1 067 540		1 067 540					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	27.04.2021
Ehitised	1 088 940	0

Kokku	1 088 940	0
--------------	------------------	----------

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek Vabriku tn 49 ja Vabriku tn 49a kinnistutele.
Pikaajalised laenud grupi omanikelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	89 165	89 165	0	
Muud võlad	59 445	0	59 445	
Intressivõlad	59 445	0	59 445	9
Saadud ettemaksed	173 875	173 875	0	
Tulevaste perioodide tulud	173 875	173 875	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	322 485	263 040	59 445	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	27.04.2021 - 31.12.2021	27.04.2021 - 27.04.2021
Turundus ja reklaam	17 525	0
Juriidilised kulud, riigilõivud ja õigusabi	13 208	0
Raamatupidamisteenused	2 000	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	32 733	0

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	27.04.2021 - 31.12.2021	27.04.2021 - 27.04.2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	59 445	0	9
Kokku intressikulud	59 445	0	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AvalonEstates OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	27.04.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	785 000	0	4
Kokku laenukohustised	785 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	59 445	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	59 445	0	

LAENUKOHUSTISED	27.04.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	785 000	0	785 000	59 445	4,5,8
Kokku laenukohustised	0	785 000	0	785 000	59 445	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

Vabriku Residences OÜ (registrikood: 16215642) 27.04.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	29.04.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 174
Kokku	-92 174
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-92 174
Kokku	-92 174

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AvalonEstates OÜ	14119029	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ahti@avalon.ee