

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OSAÜHING AVN ARENDUS

registrikood: 10935625

tänava/talu nimi, Lahe tee 6/1

maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74015

telefon: +372 5033939

e-posti aadress: madeks@madeks.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

AVN Arendus OÜ tegeleb kinnisvara rendi ja arendusega Eestis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	148 281	143 552	
Nõuded ja ettemaksed	1 105	4 579	2
Kokku käibevarad	149 386	148 131	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	574 717	502 432	4
Kokku põhivarad	574 717	502 432	
Kokku varad	724 103	650 563	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 130	12 049	5
Kokku lühiajalised kohustised	5 130	12 049	
Kokku kohustised	5 130	12 049	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 702	425 773	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 459	209 929	
Kokku omakapital	718 973	638 514	
Kokku kohustised ja omakapital	724 103	650 563	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	40 468	771 341
Muud äritulud	42 043	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 958	-551 743
Mitmesugused tegevuskulud	-108	-469
Muud ärikulud	0	-44
Ärikasum (kahjum)	80 445	219 085
Intressitulud	14	64
Intressikulud	0	-9 220
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	80 459	209 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 459	209 929

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AVN Arendus OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). 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 bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 100	1 100	
Ostjatelt laekumata arved	1 100	1 100	
Ettemaksed	5	5	
Muud makstud ettemaksed	5	5	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 105	1 105	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 329	2 329	
Ostjatelt laekumata arved	2 329	2 329	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 250	2 250	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 579	4 579	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	261	24
Ettemaksukonto jääk		2 226
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	261	2 250

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	13 525	170 245	183 770
Akumuleeritud kulum	0	-33 466	-33 466
Jääkmaksumus	13 525	136 779	150 304
Ostud ja parendused	0	352 128	352 128
31.12.2020			
Soetusmaksumus	13 525	522 373	535 898
Akumuleeritud kulum	0	-33 466	-33 466
Jääkmaksumus	13 525	488 907	502 432
Ostud ja parendused	0	122 065	122 065
Müügid	-13 525	-36 255	-49 780
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	574 717	574 717
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	574 717	574 717

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	40 468	20 700
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	95 000	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	261	261	3
Muud võlad	59	59	
Muud viitvõlad	59	59	
Saadud ettemaksed	4 810	4 810	
Muud saadud ettemaksed	4 810	4 810	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 130	5 130	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	140	140	
Muud võlad	9 279	9 279	
Intressivõlad	9 220	9 220	
Muud viitvõlad	59	59	
Saadud ettemaksed	2 630	2 630	
Muud saadud ettemaksed	2 630	2 630	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 049	12 049	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	572 929	508 562
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	143 232	127 141
Kokku tingimuslikud kohustised	716 161	635 703

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 468	771 341
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 468	771 341
Kokku müügitulu	40 468	771 341
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	0	745 833
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	40 468	20 700
Muu müük	0	4 808
Kokku müügitulu	40 468	771 341

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Äriühingul ei olnud aruandeperioodil töötajaid. Tööjõukulusid ei tekkinud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandeperioodil ei arvestatud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.01.2022

OSAÜHING AVN ARENDUS (registrikood: 10935625) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK MADISSOON	Juhatuse liige	13.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 459
Kokku	716 161
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	716 161
Kokku	716 161

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40468	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Madissoo	36602146037	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5033939
E-posti aadress	madeks@madeks.ee