

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AVELLA KINNISVARA OÜ

registrikood: 12049187

tänav a nimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

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.

2021.a. tegeleti põhiliselt olemasolevate kinnisvaraobjektide haldamise ja üürimisteenuste osutamisega. Uusi kinnisvaraprojekte jooksva aastal ei alustatud. Müüdi üks kinnisvarainvesteering.

Sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ Kiili arenduse ettevalmistusprotsessis valmisid projektid teedele ja trassidele ning korterelamutele ja ridaelamuboksidele. Vastavalt ehitusloale alustas KRC Ehitus OÜ ka teede ja kommunikatsioonitrasside ehitamisega.

Jätkusid ka Jõgeva valla 7-korruselise korterelamu põhiprojekti projekteerimistööd. Ehitustegevusega loodetakse alustada 2023. aastal.

2022.a. jätkub tavapärase majandustegevus üürimisteenuste osutamisel. Jätkatakse sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ kortermajade ja ridaelamubokside arendustegevusega.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 366	45 296	
Nõuded ja ettemaksed	23 486	13 221	
Nõuded ostjate vastu	0	287	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 043	12 086	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 098	0	
Muud nõuded	0	43	
Ettemaksed	1 345	805	
Kokku varud	52 969	25 163	
Lõpetamata toodang	52 969	25 163	
Kokku käibevarad	90 821	83 680	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	586	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	586	2
Nõuded ja ettemaksed	354 950	250 200	
Nõuded seotud osapoolte vastu	354 950	250 200	9
Kinnisvarainvesteeringud	664 200	938 528	3
Materiaalsed põhivarad	79 429	106 684	4
Kokku põhivarad	1 098 579	1 295 998	
Kokku varad	1 189 400	1 379 678	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 985	41 546	5
Võlad ja ettemaksed	4 404	5 441	
Võlad tarnijatele	1 678	1 373	
Võlad töövõtjatele	1 085	1 583	
Maksuvõlad	1 641	2 485	
Kokku lühiajalised kohustised	57 389	46 987	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	750 959	1 074 195	5
Võlad ja ettemaksed	108 110	99 427	
Muud võlad	108 110	98 527	9
Muud saadud ettemaksed	0	900	
Kokku pikaajalised kohustised	859 069	1 173 622	
Kokku kohustised	916 458	1 220 609	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6

Ülekurss	39 000	39 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 069	159 443	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 873	-42 374	
Kokku omakapital	272 942	159 069	
Kokku kohustised ja omakapital	1 189 400	1 379 678	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	36 396	59 953	7
Muud äritulud	165 680	3 357	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 902	-8 331	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 971	-21 219	
Tööjõukulud	-20 989	-24 575	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 890	-30 106	
Muud ärikulud	-667	-20	
Ärikasum (kahjum)	125 657	-20 941	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-586	-539	
Intressikulud	-19 857	-27 753	
Muud finantstulud ja -kulud	8 659	6 859	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	113 873	-42 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 873	-42 374	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avela Kinnisvara OÜ 2021. 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 alljärgnevates 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 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele 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 ja muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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.

Varud

Varud võetakse algsele 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 algsele 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 algsele 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 tööjoudlust 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 netto 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 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 osapoolle 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: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14842470	Allikametsa Elamud OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Allikametsa Elamud OÜ	586	0	0	0	-586	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	586	0	0	0	-586	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	938 528
Ostud ja parendused	0
31.12.2020	938 528
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	145 672
Müügid	-420 000
31.12.2021	664 200

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36 396	58 248
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 902	-8 331

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	227 883	2 138	230 021	2 824	232 845
Akumuleeritud kulum	-88 846	-2 138	-90 984	-2 128	-93 112
Jääkmaksumus	139 037	0	139 037	696	139 733
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	-29 855	0	-29 855	-251	-30 106
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 943	0	-2 943	0	-2 943
31.12.2020					
Soetusmaksumus	189 344	0	189 344	2 824	192 168
Akumuleeritud kulum	-83 105	0	-83 105	-2 379	-85 484
Jääkmaksumus	106 239	0	106 239	445	106 684
Ostud ja parendused	0	0	0	1 635	1 635
Amortisatsioonikulu	-28 401	0	-28 401	-489	-28 890
31.12.2021					
Soetusmaksumus	189 344	0	189 344	3 793	193 137
Akumuleeritud kulum	-111 506	0	-111 506	-2 202	-113 708
Jääkmaksumus	77 838	0	77 838	1 591	79 429

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	6 300
Transpordivahendid	0	6 300
Kokku	0	6 300

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõtjalt	417 000	0	417 000	0
Pangalaen	99 412	14 463	84 949	0
Laen juriidiliselt isikult	233 341	0	233 341	0
Pikaajalised laenud kokku	749 753	14 463	735 290	0
Kapitalirendikohustised kokku	54 191	38 522	15 669	0
Laenukohustised kokku	803 944	52 985	750 959	0
	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
Pikaajalised laenud kokku	1 039 354	19 350	1 020 004	0
Kapitalirendikohustised kokku	76 387	22 196	54 191	0
Laenukohustised kokku	1 115 741	41 546	1 074 195	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 396	59 953
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 396	59 953
Kokku müügitulu	36 396	59 953
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	36 396	59 953
Kokku müügitulu	36 396	59 953

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-15 738	-18 435
Sotsiaalmaksud	-5 251	-6 140
Kokku tööjõukulud	-20 989	-24 575
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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	16 387	7 728
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 702
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 656	2 656
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 043	12 086
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	108 110	98 528
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132	132

Kokku võlad ja ettemaksed	108 242	98 660
----------------------------------	----------------	---------------

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	354 950	250 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	354 950	250 200
Laenukohustised		
Emaettevõtja	417 000	737 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 341	283 004
Kokku laenukohustised	650 341	1 020 004

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	225 000	25 200	0	250 200	6 859
Kokku antud laenud	225 000	25 200	0	250 200	6 859

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	250 200	104 750	0	354 950	8 659
Kokku antud laenud	250 200	104 750	0	354 950	8 659

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	737 000	0	0	737 000	14 986
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	331 143	0	58 000	273 143	9 861
Kokku laenukohustised	1 068 143	0	58 000	1 010 143	24 847

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	737 000	50 000	370 000	417 000	9 582
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	283 004	0	57 445	225 559	7 782
Kokku laenukohustised	1 020 004	50 000	427 445	642 559	17 364

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 991	0	18 129	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	26 568	0	29 554	900
Kokku müüdnud	30 559	0	47 683	900

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 338	0	1 373	0
Kokku ostetud	1 338	0	1 373	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8 600	11 362

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2022

AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	22.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 873
Kokku	230 942
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	230 942
Kokku	230 942

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 873
Kokku	230 942
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	230 942
Kokku	230 942

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36396	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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