

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

tänavanimi, maja number: Riia tn 4

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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Laenunõuded	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Kapitalirent	17
Lisa 13 Laenukohustised	18
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 16 Osakapital	19
Lisa 17 Müügitulu	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte OÜ Avaare Kinnisvara asutati 2010. aastal. Gruppi kuuluvad veel Tähering Invest OÜ (asutatud 2012. aastal), millest emaettevõttele kuulub 71,05 %, Raadiraja OÜ (asutatud 2020. aastal), millest emaettevõttele kuulub 100 % ning Põhjaringi OÜ (asutatud 2021. aastal), millest emaettevõttele kuulub 50 %. Konsolideerimisgrupp omab meeskonna spetsialiste ja ehitusinsenere, kellel on pikaajalised eelnevad kogemused väga paljude hoonete projektlaaduste väljatöötamisel, ehitamisel ja haldamisel.

Vastavaid teadmisi rakendades on grupi põhitegevuseks:

- investeerimine kinnisvaraarendustesse
- detailplaneeringute koostamine
- projekteerimise juhtimine
- kinnisvara haldamine
- väiksemas mahus ka ehitustegevus

2021. aastal oli peamiseks tegevusvaldkonnaks investeerimine kinnisvaraarendusse. Jätkus 2019. aastal alustatud kortermajade ehitus Linnupargi arenduses I hase põik tänava ääres ning korterite müük. Lisandus kortermajade ehitus ning korterite müük Lubja tänava kinnistul. 2022. aastal kortermajade ehituse ning korterite müügiga jätkatakse, lisandub Raadiraja hoonestusala.

Konsolideerimisgrupi struktuur

Konsolideerimisgruppi kuuluvad konsolideeriv üksus Avaare Kinnisvara OÜ ja konsolideeritud üksustena tütarettevõtted Tähering Invest OÜ, Raadiraja OÜ ja Põhjaringi OÜ. Põhjaringi OÜ soetati 2021. aasta detsembris osakapitali nimiväärtusega 1250 eurot, osalusega 50 %, tasudes selle eest 356 tuhat eurot.

Konsolideerimisgrupi majandustegevus

Põhitegevuseks on kortermajade ehitus ning peamiseks tuluallikaks korterite müük. 2020. aastal asutati mitterahalise sissemaksega tütarettevõtte Raadiraja OÜ, 2021. aastal osteti 50 % alles asutatud ettevõttest Põhjaringi OÜ, mille osalust 2022. aastal plaanitakse suurendada.

Konsolideeritud müügitulu 2021. aastal oli 9,6 miljonit eurot, 2020. aastal 6,3 miljonit eurot. Müügitulu võrreldes 2020. aastaga suurenes 51 %.

2021. aastal lõpetati Linnupargi arenduses IV ja V ehitusetapp, mille kõik korterid müüdi maha. 2022. aastal jätkatakse pooleliolevate etappidega ning lisanduvad uued etapid. 2021. aastal alustati Lubja 1E kortermaja ehitust, millega jätkatakse 2022. aastal. 2022. aastal plaanitakse alustada Raadirajale kortermajade ehitust.

Avaare Kinnisvara peamised konsolideeritud finantssuhtarvud ja -näitajad

Aasta	2021	2020
Müügitulu eurodes	9 552 691	6 332 328
Müügitulu kasv %	51	411
Ärikasum eurodes	1 025 334	386 038
Ärikasumi marginaal %	10,7	6,1
Puhaskasum eurodes	1 300 792	599 341
Puhaskasumi marginaal %	13,6	9,5
ROA ehk varade tootlus %	9,3	5,1
ROE ehk omakapitali tootlus %	15,7	8,2

Müügitulu kasv = $(2021 \text{ müügitulu} / 2020 \text{ müügitulu} * 100) - 100$

Ärikasumi marginaal = $\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu}$

Puhaskasumi marginaal = $\text{Puhaskasum} / \text{Müügitulu}$

ROA = $\text{Puhaskasum} / \text{keskmine varade väärtus}$

ROE = Puhaskasum/ keskmine omakapitali väärtus

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu 2021. aastal mõjutanud trendid

2021. aastat iseloomustab suur nõudluse tõus uute eluasemete järele, mis suurendas nõudlust ka ehitussektoris ning tõi kaasa toormete puuduse, suured hinnakõikumised turul ning märkimisväärse materjalide hinnatõusu. Ehitussektori olukorra on teinud keerulisemaks ka oskustööjõu jätkuv puudus, sealhulgas võõrtööjõu nappus, mis on tingitud COVID-19 viiruse pandeemiaga seotud piiratud vabast liikumisest.

Kontsern pingutas 2021. aastal selle nimel, et muutunud olukorras tagada klientidele varem kokkulepitud tähtaegadest kinni pidamine ning kvaliteetne kaup. Tänu heale juhtimisele ning hästi valitud koostööpartneritele õnnestus lõpetada mitu korterelamute ehitusetappi ning korterid kasumlikult maha müüa.

Kontsern pöörab jätkuvalt tähelepanu õigetele koostööpartneritele, mis aitab maandada tegevusriske.

Väljavaated ja eesmärgid

Vaatamata keerulistele aegadele, mis tuleneb oluliselt Vene-Ukraina sõja mõjust, kus ehitussektoris on nappus oskustöölisest, hinnatõusu on raske ette ennustada, materjalide tarneahelas on jätkuvad probleemid, jätkab kontsern sarnaselt 2021. aastale oma tegevust. Kvaliteedis järeleandmiseid ei tehta ning klientide rahulolu on kõrgel kohal. Tänu pikaajalisele kogemusele ning headele ning püsivatele suhetele koostööpartneritega on eeldused, et kasumlik majandustegevus jätkub ka 2022. aastal. Kindlasti tuleb olla valiv ja tähelepanelik ning analüüsida arenguid nii majanduskeskkonnas kui ka poliitilistes situatsioonides laiemalt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	779 947	1 671 733	2
Nõuded ja ettemaksed	575 445	87 158	3
Varud	6 932 664	2 911 318	4
Kokku käibevarad	8 288 056	4 670 209	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 915 234	4 763 621	
Nõuded ja ettemaksed	1 947 016	1 952 314	8
Kinnisvarainvesteeringud	430 564	405 610	9
Materiaalsed põhivarad	210 018	79 027	10
Immateriaalsed põhivarad	355 130	0	11
Kokku põhivarad	7 857 962	7 200 572	
Kokku varad	16 146 018	11 870 781	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 483	18 515	13
Võlad ja ettemaksed	3 984 504	1 489 890	14
Eraldised	229 742	0	
Kokku lühiajalised kohustised	4 217 729	1 508 405	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 996 561	2 676 568	13
Kokku pikaajalised kohustised	2 996 561	2 676 568	
Kokku kohustised	7 214 290	4 184 973	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	16
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 265 756	6 752 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 263 908	568 964	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 533 294	7 325 501	
Vähemusosalus	398 434	360 307	
Kokku omakapital	8 931 728	7 685 808	
Kokku kohustised ja omakapital	16 146 018	11 870 781	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	9 552 691	6 332 328	17
Muud äritulud	18 577	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 303 319	-5 740 833	
Mitmesugused tegevuskulud	-70 115	-64 942	
Tööjõukulud	-127 551	-102 146	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44 457	-38 369	10
Muud ärikulud	-492	0	
Ärikasum (kahjum)	1 025 334	386 038	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	207 728	150 074	
Intressitulud	67 730	60 781	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2 448	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 300 792	599 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 300 792	599 341	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 263 908	568 964	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	36 884	30 378	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 025 334	386 038	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	44 457	38 369	10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-18 568	0	10
Kokku korrigeerimised	25 889	38 369	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-482 127	450 184	3
Varude muutus	-3 678 800	853 019	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 492 126	398 739	14
Kokku rahavood äritegevusest	-617 578	2 126 349	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-146 472	-19 105	10
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	25 583	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-140 504	0	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-353 881	-112 803	
Antud laenude tagasimaksed	80 061	130 697	8
Laekunud intressid	69 689	75 394	
Laekunud dividendid	56 115	169 200	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-409 409	243 383	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	864 068	1 126 076	13
Saadud laenude tagasimaksed	-661 113	-1 666 935	13
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-10 288	0	13
Makstud intressid	-1 351	-2 066	
Makstud dividendid	-56 115	-169 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	135 201	-712 125	
Kokku rahavood	-891 786	1 657 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 671 733	14 126	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-891 786	1 657 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	779 947	1 671 733	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	3 300	330	6 922 107	329 928	7 255 665
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	3 300	330	6 922 107	329 928	7 255 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)			568 964	30 379	599 343
Väljakuulutatud dividendid			-169 200		-169 200
31.12.2020	3 300	330	7 321 871	360 307	7 685 808
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	3 300	330	7 321 871	360 307	7 685 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 263 908	36 884	1 300 792
Muutused muudest omanike sissemaksetest			0	1 243	1 243
Väljakuulutatud dividendid			-56 115	0	-56 115
31.12.2021	3 300	330	8 529 664	398 434	8 931 728

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

OÜ Avaare Kinnisvara konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ Avaare Kinnisvara (edaspidi emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on välja toodud lisades.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted konsolideeritakse rida-realt.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll.

Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

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 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

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajalised laenunõuded on kajastatud laenu põhiosas, millele on liidetud aastane liitintress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemaksed hankijatele teenuste eest ja muud lühiajalised ettemaksed.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest 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 kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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 akumuleeritud 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
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-10 aastat
Transpordivahendid	5-10
Muu materiaalne põhivara	3-10

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustuse kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Aastast 2019 hakkas Eestis kehtima dividendide madalam maksumäär 14/86, mida rakendatakse Eestis resideeruva ettevõtte poolt regulaarselt makstavatele dividendidele (jaotatud kasum kalendriaasta jooksul, mis on väiksem või võrdne kui keskmine jaotatud kasum kolme viimase aasta jooksul, mille pealt on ettevõtte maksnud tulumaksu). Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on ettevõtte juhatus ja nende lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted ning tütarettevõtted ja sidusettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod pankades	779 947	1 671 733
Kokku raha	779 947	1 671 733

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	437 236	437 236	0	0	5
Laenunõuded	1 947 016	0	685 742	1 261 274	8
Muud nõuded	5 996	5 996	0	0	
Intressinõuded	5 913	5 913	0	0	
Viitlaekumised	83	83	0	0	
Ettemaksed	2 213	2 213	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 213	2 213	0	0	
Tagatisraha	130 000	130 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 522 461	575 445	685 742	1 261 274	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 843	1 843	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	79 369	79 369	0	0	5
Laenunõuded	1 952 314	0	687 052	1 265 262	8
Muud nõuded	5 946	5 946	0	0	
Intressinõuded	5 946	5 946	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 039 472	87 158	687 052	1 265 262	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	6 918 296	2 911 318
Hoonestusprojektid	6 918 296	2 911 318
Ettemaksed varude eest	14 368	0
Kokku varud	6 932 664	2 911 318

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	192 258	0	73 803	0
Üksikisiku tulumaks	0	4 573	0	3 452
Erisoodustuse tulumaks	0	398	0	345
Sotsiaalmaks	0	8 369	0	6 300
Kohustuslik kogumispension	0	210	0	95
Töötuskindlustusmaksed	0	450	0	311
Ettemaksukonto jääk	244 978		5 566	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	437 236	14 000	79 369	10 503

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine	71.05	71.05
16120829	Raadiraja OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
16383807	Põhjaringi OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Tähering Invest OÜ	884 276	0	90 522	974 798
Raadiraja OÜ	485 000	0	-1 204	483 796
Põhjaringi OÜ	0	356 380	0	356 380
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 369 276	356 380	89 318	1 814 974

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Põhjaringi OÜ	50	17.12.2021	356 380

2021. aruandeaastal omandas Avaare Kinnisvara OÜ 50% ettevõttest Põhjaringi OÜ. Tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel. Soetusmaksumusega 356 380 eurot omandati 50% osakapitalist väärtusega 1250 eurot, mis on ühtlasi ka soetatud netovara õiglase väärtus. Soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse vahe on 355 130 eurot, mis on kajastatud tekkinud firmaväärtusena konsolideeritud bilansis.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Ehitustrust AS	3 369 272	-83 334	3 285 938
Kvintett Kinnisvara OÜ	154 767	107 541	262 308
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 524 039	24 207	3 548 246

Sidusettevõtted on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Aruandeperioodi jooksul sidusettevõtete soetamisi, müüke ei toimunud ning korrigeerimisi ei tehtud.

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud seotud osapooltele	1 947 016	0	685 742	1 261 274	3-10	eur	2022-2028	
Laenunõuded	1 947 016	0	685 742	1 261 274				19

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud seotud osapooltele	1 952 314	0	687 052	1 265 262	3-10	eur	2025-2028	
Laenunõuded	1 952 314	0	687 052	1 265 262				19

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
Ostud ja parendused	140 504	140 504
Muud muutused	-115 550	-115 550
31.12.2021		
Soetusmaksumus	430 564	430 564
Jääkmaksumus	430 564	430 564

Kinnisvarainvesteeringu muude muutuste all on 2021. aastal kajastatud ümberklassifitseerimine varudeks.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019							
Soetusmaksumus	200 065	10 689	0	210 754	20 414	0	231 168
Akumuleeritud kulum	-110 128	-6 860	0	-116 988	-18 831	0	-135 819
Jääkmaksumus	89 937	3 829	0	93 766	1 583	0	95 349
Ostud ja parendused	0	5 183	0	5 183	633	14 715	20 531
Muud ostud ja parendused	0	5 183	0	5 183	633	14 715	20 531
Amortisatsioonikulu	-35 586	-469	0	-36 055	-798	0	-36 853
31.12.2020							
Soetusmaksumus	200 065	15 872	0	215 937	21 047	14 715	251 699
Akumuleeritud kulum	-145 714	-7 329	0	-153 043	-19 629	0	-172 672
Jääkmaksumus	54 351	8 543	0	62 894	1 418	14 715	79 027
Ostud ja parendused	187 294	4 415	773	192 482	5 189	0	197 671
Amortisatsioonikulu	-39 774	-3 658	-77	-43 509	-948	0	-44 457
Müügid (jääkmaksumuses)	-7 508	0	0	-7 508	0	0	-7 508
Muud muutused	0	0	0	0	0	-14 715	-14 715
31.12.2021							
Soetusmaksumus	251 603	20 287	773	272 663	24 968	0	297 631
Akumuleeritud kulum	-57 240	-10 987	-77	-68 304	-19 309	0	-87 613
Jääkmaksumus	194 363	9 300	696	204 359	5 659	0	210 018

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	30 700	0
Transpordivahendid	30 700	0
Kokku	30 700	0

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
Ostud ja parendused	355 130	355 130
31.12.2021		
Soetusmaksumus	355 130	355 130
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	355 130	355 130

Avaare Kinnisvara OÜ soetas 50% Põhjaringi OÜ-st. Tehing toimus sõltumatute osapoolte vahe. Soetusmaksumus 356 380 eur, õiglase väärtus 1250 eur. Õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse vage 355 130 eur on kajastatud alates 17.12.2021 firmaväärtusena, mille kasulik eluiga on 10 aastat ning amortiseerimise algus 01.01.2022

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising	25 364	3 483	21 881	1,99	eur	2026
Kapitalirendikohustised kokku	25 364	3 483	21 881			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	33 807	0
Kokku	33 807	0

Lisa 13 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								
Laenud seotud osapooltelt	2 399 746	0	0	2 399 746	3	eur	2028-2029	19
Pangalaen	574 934	0	574 934	0	3,95	eur	2023	
Pikaajalised laenud kokku	2 974 680	0	574 934	2 399 746				
Kapitalirendikohustised kokku	25 364	3 483	21 881					12
Laenukohustised kokku	3 000 044	3 483	596 815	2 399 746				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	2 695 083	18 515	0	2 676 568	3	eur	2021; 2028-2029	19
Pikaajalised laenud kokku	2 695 083	18 515	0	2 676 568				
Laenukohustised kokku	2 695 083	18 515	0	2 676 568				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	3 295 183	0
Kokku	3 295 183	0

Swedbank AS-st saadud laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistutele lhaste põik 30 // 32 // 34 // 36.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 446 352	2 446 352	
Võlad töövõtjatele	12 190	12 190	
Maksuvõlad	14 000	14 000	5
Ostjate ettemaksed	1 511 962	1 511 962	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 984 504	3 984 504	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	980 642	980 642	
Võlad töövõtjatele	8 768	8 768	
Maksuvõlad	10 503	10 503	5
Muud võlad	1 177	1 177	
Intressivõlad	1 127	1 127	
Muud viitvõlad	50	50	
Ostjate ettemaksed	488 800	488 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 489 890	1 489 890	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 124 331	6 158 095
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 781 083	1 539 524
Kokku tingimuslikud kohustised	8 905 414	7 697 619

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

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 300	3 300
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Liivu Kapital OÜ 1320 € AUM Kapital OÜ 1122 € RauRe Invest OÜ 858 €		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 552 691	6 332 328
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 552 691	6 332 328
Kokku müügitulu	9 552 691	6 332 328
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	9 338 171	6 190 018
Haldusteenus	129 982	93 329
Ehituskulude edasimüük	84 279	47 690
Maa rent	259	1 291
Kokku müügitulu	9 552 691	6 332 328

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	90 940	73 006
Sotsiaalmaksud	36 610	29 140
Kokku tööjõukulud	127 550	102 146
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 913	5 946
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 913	5 946
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 515
Kokku laenukohustised	0	18 515
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	2 078 499	972 385
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	495	239

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 127
Kokku võlad ja ettemaksed	2 078 994	973 751

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	1 261 274	1 265 262
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	685 742	687 052
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 947 016	1 952 314
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	566 057	687 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 833 689	1 988 768
Kokku laenukohustised	2 399 746	2 676 568

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	1 193 458	0	0	1 265 262	71 804
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	803 358	0	116 309	687 052	74 401
Kokku antud laenud	1 996 816	0	116 309	1 952 314	146 205

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	1 265 262	78 750	1 261 274	74 762
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	687 052	1 310	685 742	69 656
Kokku antud laenud	1 952 314	80 060	1 947 016	144 418

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	805 999	0	142 200	687 800	24 001
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 124 709	168 134	346 106	2 007 283	60 546
Kokku laenukohustised	2 930 708	168 134	488 306	2 695 083	84 547

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	687 800	0	142 000	566 056	20 256
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 007 283	289 134	537 629	1 833 690	74 902
Kokku laenukohustised	2 695 083	289 134	679 629	2 399 746	95 158

MÜÜDUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Sidusettevõttjad	78 118	0	23 231
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	91 867	11 250	89 919
Kokku müüdnud	169 985	11 250	113 150

OSTETUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Sidusettevõttjad	11 294 546	0	4 753 144
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	9 381	0	8 753
Kokku ostetud	11 303 927	0	4 761 897

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	27 610	27 610

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

Konsolideeriva üksuse juhatus koosneb kolmest liikmest ning neile arvestati 2020. ja 2021. aastal tasu 27 610 eurot.

Seotud osapooltega on sõlmitud laenulepingud. Summad, intressid, tagastamise tähtajad on välja toodud lisas 6 ja lisas 11.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	771 167	1 665 499
Nõuded ja ettemaksed	581 686	89 904
Varud	6 814 418	2 795 550
Kokku käibevarad	8 167 271	4 550 953
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 363 220	4 893 315
Nõuded ja ettemaksed	1 952 169	1 957 318
Kinnisvarainvesteeringud	430 564	405 610
Materiaalsed põhivarad	210 018	79 027
Kokku põhivarad	7 955 971	7 335 270
Kokku varad	16 123 242	11 886 223
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 483	18 515
Võlad ja ettemaksed	3 984 412	1 489 891
Eraldised	229 742	0
Kokku lühiajalised kohustised	4 217 637	1 508 406
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 996 561	2 676 568
Kokku pikaajalised kohustised	2 996 561	2 676 568
Kokku kohustised	7 214 198	4 184 974
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300
Kohustuslik reservkapital	330	330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 641 504	6 752 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 263 910	944 712
Kokku omakapital	8 909 044	7 701 249
Kokku kohustised ja omakapital	16 123 242	11 886 223

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	9 552 691	6 332 328
Muud äritulud	18 576	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 303 319	-5 740 832
Mitmesugused tegevuskulud	-69 065	-64 942
Tööjõukulud	-127 551	-102 146
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44 457	-38 369
Muud ärikulud	-492	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 026 383	386 039
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	89 318	450 300
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	80 322	45 140
Intressitulud	145 255	146 739
Intressikulud	-77 368	-85 954
Muud finantstulud ja -kulud	0	2 448
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 263 910	944 712
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 263 910	944 712

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 026 383	386 039
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	44 457	38 369
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-18 568	0
Kokku korrigeerimised	25 889	38 369
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-481 357	450 184
Varude muutus	-3 673 576	853 237
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 492 036	398 739
Kokku rahavood äritegevusest	-610 625	2 126 568
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-146 472	-19 105
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	25 583	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-140 504	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-356 380	-109 256
Antud laenud	-7 000	-5 000
Antud laenude tagasimaksed	80 061	130 697
Laekunud intressid	69 689	75 394
Laekunud dividendid	56 115	169 200
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-418 908	241 930
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	864 068	1 126 076
Saadud laenude tagasimaksed	-661 113	-1 666 935
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-10 288	0
Makstud intressid	-1 351	-2 066
Makstud dividendid	-56 115	-169 200
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	135 201	-712 125
Kokku rahavood	-894 332	1 656 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 665 499	9 126
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-894 332	1 656 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	771 167	1 665 499

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 300	330	6 752 907	6 756 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)			944 712	944 712
31.12.2020	3 300	330	7 697 619	7 701 249
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 369 276
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				993 528
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				7 325 501
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	3 300	330	7 697 619	7 701 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 263 910	1 263 910
Väljakuulutatud dividendid			-56 115	-56 115
31.12.2021	3 300	330	8 905 414	8 909 044
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 814 974
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 439 224
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				8 533 294

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	27.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

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

28.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	28.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 265 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 263 908
Kokku	8 529 664
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 529 664
Kokku	8 529 664

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	9338171	97.75%	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