

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AVELLA KINNISVARA OÜ

registrikood: 12049187

tänavanimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: 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.

Uusi kinnisvaraprojekte aruandeaastal ei alustatud. Müüdi üks kinnisvarainvesteering.

Sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ Kiili arenduse ettevalmistusprotsessis valmisid kogu arenduse teed ja kommunikatsioonitrassid. Alustati ühe kortermaja ja ridaelamu ehitamise ja müügiga.

2023.a. jätkub tavapärane majandustegevus. Kinnisvara hindade stabiliseerumisel jätkab Allikametsa Elamud OÜ kortermajade ja ridaelamubokside arendustegevusega Kiili vallas.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Alar Kroodo
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 816	14 366	
Nõuded ja ettemaksed	51 307	23 486	
Nõuded ostjate vastu	6 408	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	32 803	19 043	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 156	3 098	
Ettemaksed	940	1 345	
Kokku varud	182 347	52 969	
Lõpetamata toodang	182 347	52 969	
Kokku käibevarad	273 470	90 821	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 912	0	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 912	0	2
Nõuded ja ettemaksed	712 800	354 950	
Nõuded seotud osapoolte vastu	712 800	354 950	9
Kinnisvarainvesteeringud	519 667	664 200	3
Materiaalsed põhivarad	50 349	79 429	4
Kokku põhivarad	1 285 728	1 098 579	
Kokku varad	1 559 198	1 189 400	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	202 029	52 985	5
Võlad ja ettemaksed	4 906	4 404	
Võlad tarnijatele	1 957	1 678	
Võlad töövõtjatele	1 124	1 085	
Maksuvõlad	1 825	1 641	
Kokku lühiajalised kohustised	206 935	57 389	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	924 092	750 959	5
Võlad ja ettemaksed	117 517	108 110	
Muud võlad	117 517	108 110	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 041 609	859 069	
Kokku kohustised	1 248 544	916 458	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Ülekurss	39 000	39 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 942	117 069	

Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 712	113 873	
Kokku omakapital	310 654	272 942	
Kokku kohustised ja omakapital	1 559 198	1 189 400	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	26 568	36 396	7
Muud äritulud	100 471	165 680	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-3 902	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 701	-21 971	
Tööjõukulud	-20 077	-20 989	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 080	-28 890	4
Muud ärikulud	-532	-667	
Ärikasum (kahjum)	47 649	125 657	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 588	-586	2
Intressikulud	-22 108	-19 857	
Muud finantstulud ja -kulud	13 759	8 659	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 712	113 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 712	113 873	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Avela Kinnisvara OÜ 2022. 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 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 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: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14842470	Allikametsa Elamud OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Allikametsa Elamud OÜ	0	4 500	0	0	-1 588	0	2 912
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	4 500	0	0	-1 588	0	2 912

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	938 528
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	145 672
Müügid	-420 000
31.12.2021	664 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	54 667
Müügid	-199 200
31.12.2022	519 667

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 568	36 396
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 321	-3 902
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	245 000	440 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	189 344	2 824	192 168
Akumuleeritud kulum	-83 105	-2 379	-85 484
Jääkmaksumus	106 239	445	106 684
Ostud ja parendused	0	1 635	1 635
Amortisatsioonikulu	-28 401	-489	-28 890
31.12.2021			
Soetusmaksumus	189 344	3 793	193 137
Akumuleeritud kulum	-111 506	-2 202	-113 708
Jääkmaksumus	77 838	1 591	79 429
Amortisatsioonikulu	-28 402	-678	-29 080
31.12.2022			
Soetusmaksumus	189 344	3 793	193 137
Akumuleeritud kulum	-139 908	-2 880	-142 788
Jääkmaksumus	49 436	913	50 349

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõtjalt	732 000	0	732 000	0
Pangalaen	184 950	184 950	0	0
Laen juriidiliselt isikult	182 819	0	182 819	0
Pikaajalised laenud kokku	1 099 769	184 950	914 819	
Kapitalirendikohustised kokku	26 352	17 079	9 273	0
Laenukohustised kokku	1 126 121	202 029	924 092	0
	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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 568	36 396
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 568	36 396
Kokku müügitulu	26 568	36 396
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	26 568	36 396
Kokku müügitulu	26 568	36 396

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-15 048	-15 738
Sotsiaalmaksud	-5 029	-5 251
Kokku tööjõukulud	-20 077	-20 989
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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	30 146	16 387
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 657	2 656
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 803	19 043
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	117 517	108 110
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 176	132
Kokku võlad ja ettemaksed	118 693	108 242

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	712 800	354 950
Kokku nõuded ja ettemaksed	712 800	354 950
Laenukohustised		
Emaettevõtja	732 000	417 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	182 819	233 341
Kokku laenukohustised	914 819	650 341

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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	354 950	362 350	-4 500	712 800	13 759
Kokku antud laenud	354 950	362 350	-4 500	712 800	13 759

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	312 555	642 559	17 364

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	417 000	315 000	0	732 000	9 407
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 341	0	-56 500	176 841	5 978
Kokku laenukohustised	650 341	315 000	-56 500	908 841	15 385

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2023

AVELLA KINNISVARA OÜ (registrikood: 12049187) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	12.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 712
Kokku	268 654
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	268 654
Kokku	268 654

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 712
Kokku	268 654
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	268 654
Kokku	268 654

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26568	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