

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Anovela Kinnisvara

registrikood: 10353076

tänavanimi: Teguri

maja number: 37

linn: Tartu linn

postisihthumber: 50107

e-posti aadress: alan@ylinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks 2022. aastal on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine. Jätkati erinevate kaupade vahendamisega.

2022.aastal oli OÜ Anovela Kinnisvaras keskmiselt 2 töötajat.

Jätkame ka 2022.aastal büroo- ja äripindade rentimist ja haldamist ning otsime uusi suundi majandustegevuse arendamiseks.

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2022	2021
Ärentaablus (%)	Ärikasum/müügitulu	- 9,57	36,4
Omakapitali määra (%)	Omakapital/koguaktiivid	69,54	79,2
Võlakordaja (%)	Kohustised/koguvarad	30,47	12,3
Lühiajalise kordaja kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	2,7	5,77

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 358	177 179	
Nõuded ja ettemaksed	2 083 544	2 152 136	2
Varud	192 429	134 528	3
Kokku käibevarad	2 292 331	2 463 843	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	866 707	504 174	4
Finantsinvesteeringud	42 194	0	
Kinnisvarainvesteeringud	690 925	690 925	5
Materiaalsed põhivarad	282 220	50 621	6
Kokku põhivarad	1 882 046	1 245 720	
Kokku varad	4 174 377	3 709 563	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	328 539	329 498	7
Võlad ja ettemaksed	520 893	117 368	8
Kokku lühiajalised kohustised	849 432	446 866	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	422 217	340 109	7
Kokku pikaajalised kohustised	422 217	340 109	
Kokku kohustised	1 271 649	786 975	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 619 777	2 592 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 140	327 340	
Kokku omakapital	2 902 728	2 922 588	
Kokku kohustised ja omakapital	4 174 377	3 709 563	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	268 967	827 815	
Muud äritulud	0	4 148	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 561	-392 665	
Mitmesugused tegevuskulud	-60 495	-78 367	
Tööjõukulud	-44 275	-40 147	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 383	-18 850	6
Ärikasum (kahjum)	-25 747	301 934	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	362 533	6 158	4
Intressitulud	39 847	37 048	
Intressikulud	-21 493	-17 800	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	355 140	327 340	
Tulumaks	-75 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 140	327 340	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Anovela Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Anovela Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Juhul kui soetatud finantsvara eest tasutakse kohe rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks makstud rahasumma nominaalväärtust

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

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 ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil

Varud

Varud võetakse algselt 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

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse ja individuaalse hindamise meetodit Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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). Kinnisvaratehingu objekte kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 eluale. 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..

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10 aastat
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar	3-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Ettevõtte kui rentnik Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolümeetritest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

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. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 01.jaanusrist 2019 kohaldub TuMS § 4 lg 5 ja § 50 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86

dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 10.

Seotud osapooled

Osapooli leotakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks on:

1. Olulise mõjuga osanik (ning seda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikul puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
3. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanike lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
4. Tütarettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 136	17 136
Ostjatelt laekumata arved	17 136	17 136
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 868	14 868
Laenunõuded	1 851 382	1 851 382
Muud nõuded	199 687	199 687
Intressinõuded	126 371	126 371
Dividendinõuded	73 316	73 316
Ettemaksed	471	471
Tulevaste perioodide kulud	471	471
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 083 544	2 083 544
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 576	25 576
Ostjatelt laekumata arved	25 576	25 576
Laenunõuded	1 956 116	1 956 116
Muud nõuded	159 844	159 844
Intressinõuded	86 528	86 528
Dividendinõuded	73 316	73 316
Ettemaksed	10 600	10 600
Tulevaste perioodide kulud	10 600	10 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 152 136	2 152 136

Antud laenud eurodes intressiga 2% aastas tähtajaga 31.12.2023.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	192 429	134 528
Kokku varud	192 429	134 528

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12508330	OÜ ARTE House	Eesti	ehitus	504 174	866 707

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
OÜ ARTE House	504 174	362 533	866 707
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	504 174	362 533	866 707

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	54 500	636 425	690 925
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	54 500	636 425	690 925
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2021			
Soetusmaksumus	54 500	636 425	690 925
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	54 500	636 425	690 925
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	54 500	636 425	690 925
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	54 500	636 425	690 925

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020								
Soetusmaksumus	23	610 192	81 000	16 962	97 962	2 558		710 735
Akumuleeritud kulum		-572 960	-52 650	-16 962	-69 612	-1 695		-644 267
Jääkmaksumus	23	37 232	28 350	0	28 350	863		66 468
Ostud ja parendused						3 003		3 003
Amortisatsioonikulu		-9 308	-8 100		-8 100	-1 442		-18 850
31.12.2021								
Soetusmaksumus	23	206 009	81 000	16 962	97 962	5 561		309 555
Akumuleeritud kulum		-178 085	-60 750	-16 962	-77 712	-3 137		-258 934
Jääkmaksumus	23	27 924	20 250	0	20 250	2 424		50 621
Ostud ja parendused			258 533		258 533	4 282	4 167	266 982
Amortisatsioonikulu	0	-9 308	-24 681	0	-24 681	-1 394	0	-35 383
31.12.2022								
Soetusmaksumus	23	206 009	339 533	16 962	356 495	8 409	4 167	575 103
Akumuleeritud kulum	0	-187 393	-85 431	-16 962	-102 393	-3 097	0	-292 883
Jääkmaksumus	23	18 616	254 102	0	254 102	5 312	4 167	282 220

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Ehitised	0	100
Kokku	0	100

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	282 320	282 320			0-3%	eur	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	282 320	282 320					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	340 237	36 688	303 549		3,5%	eur	05.02.2026
Pikaajalised laenud kokku	340 237	36 688	303 549				
Kapitalirendikohustised kokku	128 199	9 531	118 668				
Laenukohustised kokku	750 756	328 539	422 217				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	294 211	294 211			0-3%	eur	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	294 211	294 211					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	375 396	35 287	340 109		3,5%	eur	05.02.2026
Pikaajalised laenud kokku	375 396	35 287	340 109				
Laenukohustised kokku	669 607	329 498	340 109				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	495 000	495 000
Kokku	495 000	495 000

Kapitalirent SEB Liising AS intressiga 5,011% tähtajaga 20.05.2027 eur

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	123 286	123 286
Võlad töövõtjatele	4 294	4 294
Maksuvõlad	75 567	75 567
Muud võlad	297 547	297 547
Intressivõlad	27 547	27 547
Dividendivõlad	270 000	270 000
Saadud ettemaksed	20 199	20 199
Muud saadud ettemaksed	20 199	20 199
Kokku võlad ja ettemaksed	520 893	520 893
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	40 922	40 922
Võlad töövõtjatele	3 863	3 863
Maksuvõlad	26 997	26 997
Muud võlad	22 021	22 021
Intressivõlad	22 021	22 021
Saadud ettemaksed	23 565	23 565
Tulevaste perioodide tulud	23 565	23 565
Kokku võlad ja ettemaksed	117 368	117 368

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 319 934	2 335 822
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	579 983	583 955
Kokku tingimuslikud kohustised	2 899 917	2 919 777

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	33 194	30 098
Sotsiaalmaksud	11 081	10 049
Kokku tööjõukulud	44 275	40 147
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 971 931	2 042 630
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 971 931	2 042 630
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288 393	309 502
Kokku laenukohustised	288 393	309 502

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud 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 ettevõtjad	1 204 332	1 083 436	331 667	1 956 101	86 529
Kokku antud laenud	1 204 332	1 083 436	331 667	1 956 101	86 529
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 956 101	350 360	-460 900	1 845 561	39 843
Kokku antud laenud	1 956 101	350 360	-460 900	1 845 561	39 843

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 ettevõtjad	406 600	800	-119 300	288 100	21 402
Kokku laenukohustised	406 600	800	-119 300	288 100	21 402

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288 100	35 700	62 000	5 181
Kokku laenukohustised	288 100	35 700	62 000	5 181

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 191	0	0	2 140	0
Kokku müüdnud	0	2 191	0	0	2 140	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 776	0	0	4 394	0
Kokku ostetud	0	2 776	0	0	4 394	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	17 296	15 612

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	21.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Anovela Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Anovela Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Anovela Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 289

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

21.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	21.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 619 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 140
Kokku	2 899 917
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Kokku	300 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 619 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 140
Kokku	2 899 917
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Kokku	300 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	153250	56.98%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	115267	42.86%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimikasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	450	0.17%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alan Uiibo	37310012783	Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	2555 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7366213
Faks	+372 7343517
E-posti aadress	alan@ylinvest.ee