

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	13
Lisa 8 Laenunõuded	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	16
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 projektlahenduste väljatöötamisel, ehitamisel ja haldamisel.

Vastavaid teadmisi rakendades on grupi põhitegevuseks:

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

2022. aastal oli peamiseks tegevusvaldkonnaks investeerimine kinnisvaraarendusse. Jätkus 2019. aastal alustatud kortermajade ehitus Linnupargi arenduses Ihaste põik tänava ääres ning korterite müük. Lõppes korterite müük Lubja tänava kinnistul. 2023. 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 tululikkaks korterite müük. 2020. aastal asutati mitterahalise sissemaksega tütarettevõtte Raadiraja OÜ, 2021. aastal osteti 50 % alles asutatud ettevõttest Põhjaringi OÜ, mille osalust 2023. aastal plaanitakse suurendada.

Konsolideeritud müügitulu 2022. aastal oli 17,6 miljonit eurot, 2021. aastal 9,6 miljonit eurot. Müügitulu võrreldes 2021. aastaga suurenes 85 %.

2022. aastal lõpetati Linnupargi arenduses VI, VII ja VIII ehitusetapp, mille kõik korterid müüdi maha. 2023. aastal jätkatakse pooleliolevate etappidega. 2021. aastal alustati Lubja 1E kortermaja ehitust, mis lõpetati 2022. aastal. 2023. aastal plaanitakse alustada Raadirajale kortermajade ehitust.

Avaare Kinnisvara peamised konsolideeritud finantssuhtarvud ja -näitajad

Aasta	2022	2021
Müügitulu eurodes	17 653 407	9 552 691
Müügitulu kasv %	85	51
Ärikasum eurodes	1 828 964	1 025 334
Ärikasumi marginaal %	10,4	10,7
Puhaskasum eurodes	2 989 022	1 300 792
Puhaskasumi marginaal %	16,9	13,6
ROA ehk varade tootlus %	17,8	8,1
ROE ehk omakapitali tootlus %	26,1	14,6

Ärikasumi marginaal = Ärikasum/ Müügitulu

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/ Müügitulu

ROA = Puhaskasum/varade väärtus

ROE = Puhaskasum/omakapitali väärtus

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu 2022. aastal mõjutanud trendid

2022. aasta esimest poolt iseloomustab suur nõudluse tõus uute eluasemete järele, mis suurendas nõudlust ka ehitussektoris ning tõi kaasa toormete puuduse, suured hinnakõikumised turul ning märkimisväärse materjalide hinnatõusu. 2022. aasta teises pooles on aga korterite nõudlus seoses laenuintresside tõusuga oluliselt vähenenud.

Kontsern pingutas 2022. 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, kus ehitussektoris on ehitusmahud vähenenud, jätkab kontsern sarnaselt 2022. 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 2023. aastal. Kindlasti tuleb olla valiv ja tähelepanelik ning analüüsida arenguid nii majanduskeskkonnas kui ka poliitilistes situatsioonides laiemalt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 292 506	779 947	2
Nõuded ja ettemaksed	376 788	575 445	3
Varud	6 142 784	6 932 664	4
Kokku käibevarad	7 812 078	8 288 056	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 019 347	4 915 234	
Nõuded ja ettemaksed	2 031 880	1 947 016	3
Kinnisvarainvesteeringud	430 564	430 564	9
Materiaalsed põhivarad	164 544	210 018	10
Immateriaalsed põhivarad	319 617	355 130	11
Kokku põhivarad	8 965 952	7 857 962	
Kokku varad	16 778 030	16 146 018	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 554	3 483	13
Võlad ja ettemaksed	1 017 821	3 984 504	14
Eraldised	0	229 742	
Kokku lühiajalised kohustised	1 021 375	4 217 729	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 311 407	2 996 561	13
Kokku pikaajalised kohustised	4 311 407	2 996 561	
Kokku kohustised	5 332 782	7 214 290	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	16
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 054 163	7 265 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 956 927	1 263 908	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 014 720	8 533 294	
Vähemusosalus	430 528	398 434	
Kokku omakapital	11 445 248	8 931 728	
Kokku kohustised ja omakapital	16 778 030	16 146 018	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	17 653 407	9 552 691	17
Muud äritulud	0	18 577	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 502 793	-8 303 319	
Mitmesugused tegevuskulud	-78 785	-70 115	
Tööjõukulud	-161 877	-127 551	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-80 987	-44 457	10; 11
Muud ärikulud	-1	-492	
Ärikasum (kahjum)	1 828 964	1 025 334	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 155 863	207 728	
Intressitulud	67 945	67 730	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 052 772	1 300 792	
Tulumaks	-63 750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 989 022	1 300 792	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 956 927	1 263 908	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	32 094	36 884	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 828 964	1 025 334
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	80 987	44 457
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-18 568
Kokku korrigeerimised	80 987	25 889
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	188 679	-482 127
Varude muutus	789 879	-3 678 800
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 362 198	2 492 126
Kokku rahavood äritegevusest	-473 689	-617 578
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-146 472
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	25 583
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-140 504
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-353 881
Antud laenud	-190 000	0
Antud laenude tagasimaksed	185 808	80 061
Laekunud intressid	67 615	69 689
Laekunud dividendid	51 750	56 115
Kokku rahavood investeerimistegevusest	115 173	-409 409
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 638 230	864 068
Saadud laenude tagasimaksed	-4 392 638	-661 113
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 483	-10 288
Makstud intressid	-534	-1 351
Makstud dividendid	-306 750	-56 115
Makstud ettevõtte tulumaks	-63 750	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	871 075	135 201
Kokku rahavood	512 559	-891 786
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	779 947	1 671 733
Raha ja raha ekvivalentide muutus	512 559	-891 786
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 292 506	779 947

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 956 927	32 094	2 989 021
Väljakuulutatud dividendid			-475 500	0	-475 500
Muud muutused omakapitalis			-1	0	-1
31.12.2022	3 300	330	11 011 090	430 528	11 445 248

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2022. 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 kontsernisisised 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. laenukohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajalised laenukohustused 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 jaehinna 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 müügiloomisuse 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).

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 akumuliseeritud 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 kuulavas 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod pankades	1 292 506	779 947
Kokku raha	1 292 506	779 947

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	366 994	366 994	0	0	5
Laenunõuded	2 025 380	0	2 025 380	0	8
Muud nõuded	5 548	5 548	0	0	
Intressinõuded	5 456	5 456	0	0	
Viitlaekumised	92	92	0	0	
Ettemaksed	10 746	4 246	6 500	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 408 668	376 788	2 031 880	0	

	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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	6 138 426	6 918 296
Hoonestusprojektid	6 138 426	6 918 296
Ettemaksed varude eest	4 358	14 368
Kokku varud	6 142 784	6 932 664

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	79 329	192 258	0
Üksikisiku tulumaks	0	4 901	0	4 573
Erisoodustuse tulumaks	0	402	0	398
Sotsiaalmaks	0	8 929	0	8 369
Kohustuslik kogumispension	0	217	0	210
Töötuskindlustusmaksed	0	490	0	450
Ettemaksukonto jääk	366 994		244 978	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	366 994	94 268	437 236	14 000

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Tähering Invest OÜ	974 798	132 901	1 107 699
Raadiraja OÜ	483 796	-7 417	476 379
Põhjaringi OÜ	356 380	-356 380	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 814 974	-230 896	1 584 078

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Ehitustrust AS	3 285 938	-51 750	856 150	4 090 338
Kvintett Kinnisvara OÜ	262 308	0	112 660	374 968
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 548 246	-51 750	968 810	4 465 306

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

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud seotud osapooltele	2 025 380	0	2 025 380	0	3-10	eur	2024-2028	19
Laenunõuded	2 025 380	0	2 025 380	0				

	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	19
Laenunõuded	1 947 016	0	685 742	1 261 274				

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
31.12.2022		
Soetusmaksumus	430 564	430 564
Jääkmaksumus	430 564	430 564

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Tegemist on maaga, mida ei amortiseerita. 2022 aastal kinnisvarainvesteeringutes muutuseid ei toimunud.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	251 603	20 287	773	272 663	24 968	297 631
Akumuleeritud kulum	-57 240	-10 987	-77	-68 304	-19 309	-87 613
Jääkmaksumus	194 363	9 300	696	204 359	5 659	210 018
Amortisatsioonikulu	-40 722	-3 592	-155	-44 469	-1 005	-45 474
31.12.2022						
Soetusmaksumus	251 603	20 287	773	272 663	24 968	297 631
Akumuleeritud kulum	-97 962	-14 579	-232	-112 773	-20 314	-133 087
Jääkmaksumus	153 641	5 708	541	159 890	4 654	164 544

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
Amortisatsioonikulu	-35 513	-35 513
31.12.2022		
Soetusmaksumus	355 130	355 130
Akumuleeritud kulum	-35 513	-35 513
Jääkmaksumus	319 617	319 617

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 vahe 355 130 eur on kajastatud alates 17.12.2021 firmaväärtusena, mille kasulik eluiga on 10 aastat ning amortiseerimise algus 01.01.2022. 2022 aastal arvestati firmaväärtuselt kulumit 35 513 eurot.

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising	21 881	3 554	18 327	0	1,99+ euribor	eur	2026
Kapitalirendikohustised kokku	21 881	3 554	18 327	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising	25 364	3 483	21 881	0	1,99+ euribor	eur	2026
Kapitalirendikohustised kokku	25 364	3 483	21 881	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	27 928	33 807
Kokku	27 928	33 807

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 413 960	0	2 413 960	0	3,95 + euribor	eur	2024	
Laenud seotud osapooltelt	1 477 662	0	1 477 662	0	3	eur	2028-2029	19
Laenud äriühingutelt	401 458	0	320 639	80 819	6	eur	2026-2031	
Pikaajalised laenud kokku	4 293 080	0	4 212 261	80 819				
Kapitalirendikohustised kokku	21 881	3 554	18 327	0				12
Laenukohustised kokku	4 314 961	3 554	4 230 588	80 819				

	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 + euribor	eur	2023	
Pikaajalised laenud kokku	2 974 680	0	574 934	2 399 746				
Kapitalirendikohustised kokku	25 364	3 483	21 881	0				12
Laenukohustised kokku	3 000 044	3 483	596 815	2 399 746				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	3 554 785	3 295 183
Kokku	3 554 785	3 295 183

Swedbank AS-st saadud laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistutele lhaste tee 2b//2c//2d//2e

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	214 881	214 881	
Võlad töövõtjatele	15 036	15 036	
Maksuvõlad	94 268	94 268	5
Muud võlad	168 750	168 750	
Dividendivõlad	168 750	168 750	
Ostjate ettemaksed	524 886	524 886	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 017 821	1 017 821	
	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	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 876 356	7 124 331
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 211 676	1 781 083
Kokku tingimuslikud kohustised	11 088 032	8 905 414

Alates 01.01.2023 saab soodusmääraga dividendidena välja maksta 1/3 2020-2022 aasta jaotatud kasumist, millelt Avaare Kinnisvara OÜ on maksnud tulumaksu. Soodusmääraks on 14/86, seega kaasneb alates 01.01.2023 tulumaksu kulu maksumääraga 14/86 85 000 eurolt netodividendide summalt. Ülejäänud netodividendid maksustatakse endiselt maksumääraga 20/80.

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

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 653 407	9 552 691
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 653 407	9 552 691
Kokku müügitulu	17 653 407	9 552 691
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	17 560 505	9 338 171
Haldusteenus	92 148	129 982
Ehituskulude edasimüük	495	84 279
Maa rent	259	259
Kokku müügitulu	17 653 407	9 552 691

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	116 533	90 940
Sotsiaalmaksud	45 344	36 611
Kokku tööjõukulud	161 877	127 551
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 456	5 913	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 456	5 913	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	189 756	2 078 499	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	386	495	
Kokku võlad ja ettemaksed	190 142	2 078 994	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Sidusettevõtjad	1 204 208	1 261 274	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	821 172	685 742	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 025 380	1 947 016	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	442 034	566 056	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 035 628	1 833 690	
Kokku laenukohustised	1 477 662	2 399 746	13

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	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 ettevõtjad	687 052	1 310	685 742	69 656	
Kokku antud laenud	1 952 314	80 060	1 947 016	144 418	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 265 262	0	128 750	1 204 208	71 685	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	685 742	190 000	57 058	821 172	69 225	
Kokku antud laenud	1 951 004	190 000	185 808	2 025 380	140 910	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	687 800	0	142 000	566 056	20 256	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	566 056	138 500	442 034	14 477	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 833 690	835 255	1 035 628	37 194	
Kokku laenukohustised	2 399 746	973 755	1 477 662	51 671	

MÜÜDUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Sidusettevõttjad	26 748	78 118	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	83 830	91 867	11 250
Kokku müüdnud	110 578	169 985	11 250

OSTETUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Sidusettevõttjad	12 910 507	11 294 546	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 438	9 381	0
Kokku ostetud	12 920 945	11 303 927	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	27 610	27 610

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

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 121 738	771 167
Nõuded ja ettemaksed	376 788	581 686
Varud	4 619 732	6 814 418
Kokku käibevarad	6 118 258	8 167 271
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 049 384	5 363 220
Nõuded ja ettemaksed	3 252 049	1 952 169
Kinnisvarainvesteeringud	430 564	430 564
Materiaalsed põhivarad	164 544	210 018
Kokku põhivarad	9 896 541	7 955 971
Kokku varad	16 014 799	16 123 242
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 554	3 483
Võlad ja ettemaksed	1 009 634	3 984 412
Eraldised	0	229 742
Kokku lühiajalised kohustised	1 013 188	4 217 637
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 909 949	2 996 561
Kokku pikaajalised kohustised	3 909 949	2 996 561
Kokku kohustised	4 923 137	7 214 198
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300
Kohustuslik reservkapital	330	330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 429 914	7 641 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 658 118	1 263 910
Kokku omakapital	11 091 662	8 909 044
Kokku kohustised ja omakapital	16 014 799	16 123 242

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	17 653 407	9 552 691
Muud äritulud	0	18 576
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 502 793	-8 303 319
Mitmesugused tegevuskulud	-76 142	-69 065
Tööjõukulud	-161 877	-127 551
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 474	-44 457
Muud ärikulud	-1	-492
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 867 120	1 026 383
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-230 897	89 318
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	968 810	80 322
Intressitulud	169 043	145 255
Intressikulud	-52 208	-77 368
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 721 868	1 263 910
Tulumaks	-63 750	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 658 118	1 263 910

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 867 120	1 026 383
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	45 474	44 457
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-18 568
Kokku korrigeerimised	45 474	25 889
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 329	-481 357
Varude muutus	2 194 685	-3 673 576
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 181 013	2 492 036
Kokku rahavood äritegevusest	924 937	-610 625
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-146 472
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	25 583
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-140 504
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-356 380
Antud laenud	-1 513 881	-7 000
Antud laenude tagasimaksed	329 396	80 061
Laekunud intressid	67 615	69 689
Laekunud dividendid	51 750	56 115
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 065 120	-418 908
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 257 954	864 068
Saadud laenude tagasimaksed	-4 392 683	-661 113
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 483	-10 288
Makstud intressid	-534	-1 351
Makstud dividendid	-306 750	-56 115
Makstud ettevõtte tulumaks	-63 750	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	490 754	135 201
Kokku rahavood	350 571	-894 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	771 167	1 665 499
Raha ja raha ekvivalentide muutus	350 571	-894 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 121 738	771 167

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 300	330	7 697 619	7 701 249
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 658 118	2 658 118
Väljakuulutatud dividendid			-475 500	-475 500
31.12.2022	3 300	330	11 088 032	11 091 662
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 584 077
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 507 135
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022				11 014 720

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KASE	Juhatuse liige	27.06.2023
RAUL REBANE	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 vandeauditori 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduurid 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset 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 finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus 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

27.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 054 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 956 927
Kokku	11 011 090
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 011 090
Kokku	11 011 090

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	17560505	99.47%	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