

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AvalonEstates OÜ

registrikood: 14119029

tänava nimi, maja ja korteri number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: ahti.kiili@capmill.eu

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Laenunõuded	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Intressitulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Negatiivne omakapital	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

AvalonEstates OÜ (endise nimega Everent OÜ) asutati 22.09.2016.

Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvara arendamine. Valdavalt korterelamud ning rida- ja eramajad. Peamiseks prioriteediks on kõrge kvaliteediga detailideni läbi mõeldud arendused. Avaloni arendus loob inimeste soovidele vastavaid kodusid, mis on omanäolised. Meie arendustes kohtuvad omavahel kõrge kvaliteet ja uuenduslikud lahendused. Pakume uutele koduomanikele ja meid kõiki ümbritsevale linnaruumile väärtuslikku miljööd, kuhu on panustanud professionaalsed projekteerijad, kvaliteedi märgiga ehitajad ja uuendusmeelsed disainerid.

Kui siiani on olnud paljude uusarenduste praktika inimeste raamidesse surumine tüüplahenduste näol, leiame meie Avalonis, et inimese kodu on peegeldus temast endast ja arendaja ei saa öelda, milline lahendus on ainuõige. Ajad on muutunud ja leiame, et arendussektor peaks sellele järele jõudma. Eesti inimesed väärivad enamasti, kui Nõukogude aja kombel masstoodangus peavarju leidmist. Nii nagu ei ole inimesed ja perekonnad ühesugused, ei saa olla ka nende elukohad. Loomulikult tekivad erinevate arenduste korral erinevad valikud ja võimalused, kuid leiame, et tulevastel koduomanikel peab säilima võimalus protsessis osaleda. Arendussektor on kiiresti muutuv ja tulemuslikuks toimimiseks tuleb sellega tempot hoida ja olla ühtlasi paindlik. Kuivõrd oleme siiani rikastanud linnaruumi üksikhoonete kaupa, siis on suur au laiendada järgnevatel aastatel oma visioone terve elukeskkonna välja arendamisel. Mõtteid on aastatega kuhjunud palju ja suurim hea meel on neid tuleviku elurajoonides ellu viia. Oleme valmis seadma aluse uutele standarditele.

Avalon on oma tegevuse struktuurilt teenusepakkuja kinnisvara omavatele ettevõtetele, et nende ehitusõigust realiseerida parimal võimalikul viisil. Kinnisvara arendus on oma iseloomult aga selline pikaajaline protsess, kus investeringuid teostatakse ilma jooksva rahavoota alates kinnistu soetamisest kuni hoone valmimiseni. Seoses selle protsessi omapäraga on paratamatu, et mitmeid aastaid töötatakse kahjumiga eesmärgiga teenida kulutatud investeringud projektide realiseerimisel. Käesoleva perioodi vältel toimus ettevalmistusi mitme projekti arenduseks, mille realiseerimine toimub järgnevatel aastatel. Seetõttu on 2022 aasta majanduslik kokkuvõtte järgnev: müügitulu oli 400 tuhat eurot (2021. aastal 341 tuhat eurot) ning kahjum 266 tuhat eurot (2021. aastal kasum 82 tuhat eurot). Tööjõukulud moodustasid kogukuludest 29% (2021. aastal 25%).

Kuigi inflatsioon, ostujõu vähenemine ja Euribori kiire kasv on elamukinnisvara turule tugeva löögi andnud, on juba näha taastumismärke, seega on Avaloni meeskond optimistlik projektide realiseerimise edus ja möödunud aasta kahjumi kompenseerimises järgneva paari aasta jooksul.

Peamised finantsnäitajad

	2022	2021
Võlakordaja	1	1
ROA (%)	-16%	4%
ROE (%)	980%	34%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Võlakordaja = kohustised/ varad kokku

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 098	41 785	
Nõuded ja ettemaksed	36 589	342 565	2
Kokku käibevarad	98 687	384 350	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19 320	23 128	3,4
Nõuded ja ettemaksed	1 539 945	1 715 000	5,6
Materiaalsed põhivarad	3 123	880	
Kokku põhivarad	1 562 388	1 739 008	
Kokku varad	1 661 075	2 123 358	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 227 000	1 000 000	7
Võlad ja ettemaksed	219 204	109 508	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 446 204	1 109 508	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	242 000	775 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	242 000	775 000	
Kokku kohustised	1 688 204	1 884 508	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 850	154 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-265 979	81 567	
Kokku omakapital	-27 129	238 850	
Kokku kohustised ja omakapital	1 661 075	2 123 358	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	400 225	341 121	10
Muud äritulud	107	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-483 238	-200 968	11
Tööjõukulud	-194 547	-68 416	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-914	-528	
Muud ärikulud	-1	-1	
Ärikasum (kahjum)	-278 368	71 208	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 432	310	4
Intressitulud	204 409	282 866	14
Intressikulud	-190 588	-270 602	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 215	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-265 979	81 567	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-265 979	81 567	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AvalonEstates OÜ 2022. aasta aruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Osaühing ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet, sest moodustab koos tütarettevõtetega väikese konsolideerimisgrupi, kellel ei ole kohustust esitada konsolideeritud aastaaruannet.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Käesolevas aruandes on tütarettevõtted kajastatud soetusmaksumuses. Soetusmaksumust korrigeeritakse vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodi kasutamisel kajastatakse kõiki samasse klassi kuuluvaid investeeringuobjekte soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul. Kasutusrendi kulu kajastatakse vastavas perioodis, mille eest kasutusrent on arvestatud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulude arvestamisel on rakendatud tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt ning alates 01.01.2019.a. on regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33 667	33 667	0		
Ostjatelt laekumata arved	33 667	33 667	0		
Laenu nõuded	1 318 405	0	1 318 405		6,15
Muud nõuded	224 462	2 922	221 540		
Intressinõuded	224 462	2 922	221 540		5,15
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 576 534	36 589	1 539 945		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	178 680	178 680	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	178 680	178 680	0	0	
Laenu nõuded	1 715 000	0	1 715 000	0	6,15
Muud nõuded	163 885	163 885	0	0	
Intressinõuded	163 885	163 885	0	0	5,15
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 057 565	342 565	1 715 000	0	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19 320	23 128
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19 320	23 128

Lisa 4 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
14510348	Jüri Villas OÜ		kinnisvara arendus	100	100
14461934	Sambliku 6 OÜ		kinnisvara arendus	100	0
14925532	Madara Residences OÜ		kinnisvara arendus	100	100
14324976	ASD Holding OÜ		kinnisvara arendus	100	0
16070215	AvalonPlaza OÜ		kinnisvara arendus	100	50
16168061	Kalevi Linda OÜ		kinnisvara arendus	100	100
16215642	Vabriku Residences OÜ		kinnisvara arendus	100	100
14533409	Tildri Home OÜ		kinnisvara arendus	100	100
14759119	Taime Home OÜ		kinnisvara arendus	100	100
16392172	Laaneserva 2 OÜ		kinnisvara arendus	100	0
16519402	Kopli Development OÜ		kinnisvara arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	31.12.2022
Jüri Villas OÜ	2 500			2 500
Sambliku 6 OÜ	2 500		-2 500	0
Madara Residences OÜ	2 500			2 500
ASD Holding OÜ	58		-58	0
AvalonPlaza OÜ	2 690		-1 250	1 440
Kalevi Linda OÜ	2 690			2 690
Vabriku Residences OÜ	2 690			2 690
Tildri Home OÜ	2 500			2 500
Taime Home OÜ	2 500			2 500
Laaneserva 2 OÜ	2 500		-2 500	0
Kopli Development OÜ	0	2 500		2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	23 128	2 500	-6 308	19 320

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kopli Development OÜ	100	19.10.2022	2 500

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
AvalonPlaza OÜ	50	1 250	0
Laaneserva 2 OÜ	100	2 500	0

Sambliku 6 OÜ ja ASD Holding OÜ on võõrandatud kuna osaühingud on oma eesmärgi AvalonEstates OÜ jaoks täitnud.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Intressinõuded	224 462	2 922	221 540					
Intressinõuded 1	2 922	2 922	0		10%	EUR	2025	2,15
Intressinõuded 2	221 540	0	221 540		12%	EUR	2026	2,15
Kokku muud nõuded	224 462	2 922	221 540					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Intressinõuded	163 885	163 885	0	0				
Intressinõuded 1	2 267	2 267	0	0	1,5%	EUR	2021	15
Intressinõuded 2	59 445	59 445	0	0	12%	EUR	2024	15
Intressinõuded 3	102 173	102 173	0	0	12%	EUR	2026	15
Kokku muud nõuded	163 885	163 885	0	0				

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen tütarettevõttele 1	10 000	0	10 000	0	10%	EUR	2025	15
Laen tütarettevõttele 2	1 308 405	0	1 308 405	0	12%	EUR	2026	15
Laenunõuded	1 318 405	0	1 318 405					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen tütarettevõttele 1	930 000	0	930 000	0	12%	EUR	2026	15
Laen tütarettevõttele 2	785 000	0	785 000	0	12%	EUR	2024	15
Laenunõuded	1 715 000	0	1 715 000	0				

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud lühiajalised laenukohustused	1 227 000	1 227 000			12%	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	1 227 000	1 227 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	242 000	0	242 000	0	9%	EUR	2024	15
Pikaajalised laenud kokku	242 000	0	242 000	0				
Laenukohustised kokku	1 469 000	1 227 000	242 000	0				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud lühiajalised laenukohustused	1 000 000	1 000 000			12%	EUR	2022	
Lühiajalised laenud kokku	1 000 000	1 000 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	775 000	0	775 000	0	9%	EUR	2024	15
Pikaajalised laenud kokku	775 000	0	775 000	0				
Laenukohustised kokku	1 775 000	1 000 000	775 000	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 830	55 830	
Võlad töövõtjatele	20 659	20 659	
Maksuvõlad	13 322	13 322	
Muud võlad	129 393	129 393	
Intressivõlad	129 393	129 393	15
Kokku võlad ja ettemaksed	219 204	219 204	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 186	30 186	
Võlad töövõtjatele	4 593	4 593	
Maksuvõlad	27 626	27 626	
Muud võlad	47 103	47 103	
Intressivõlad	47 103	47 103	15
Muud viitvõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	109 508	109 508	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4

Ettevõtte kogukahjum seisuga 31.12.2022 oli 30 129 eurot. Kahjum kaetakse järgnevatel perioodidel tulevaste tulude arvelt. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 oli 235 850 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneuks tulumaks 47 170 eurot, netodividendidena olnuks võimalik välja maksta 188 680 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	400 225	341 121
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	400 225	341 121
Kokku müügitulu	400 225	341 121
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenused	258 987	341 121
Muu müük	141 238	0
Kokku müügitulu	400 225	341 121

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	-39 688	-20 570	
Mitmesugused bürookulud	-669	-793	
Uurimis- ja arengukulud	-4 488	-2 618	
Koolituskulud	-2 879	-445	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 684	-1 037	
Juriidilised kulud	-2 290	-446	
Finantsteenused	-5 235	-3 690	
Reklaamikulud	-71 950	-16 026	
Konsultatsioonid, juhtimistasud, vahendusteenused	-331 730	-136 877	15
Väikevahendite kulud	-2 487	-5 542	
Side- ja IT kulud	-2 438	-524	
Esinduskulud, kingitused, erisoodustused	-1 950	-2 368	
Transpordivahendite kulud	-6 480	-4 274	
Muud	-8 270	-5 758	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-483 238	-200 968	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-145 759	-51 356
Sotsiaalmaksud	-48 787	-17 060
Kokku tööjõukulud	-194 546	-68 416
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulud kontserni grupi ettevõtte laenudelt	0	-2 342	
Intressid muudelt laenudelt	-125 108	-223 577	
Intressikulud seotud isikute laenudelt	-65 480	-44 683	15
Kokku intressikulud	-190 588	-270 602	

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	7	6	
Intressitulud antud laenudelt-grupi ettevõtted	204 402	282 860	15
Kokku intressitulud	204 409	282 866	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	242 133	163 884	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 995	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	258 128	163 884	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 960	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 117	62 144	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 117	64 104	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 318 405	1 715 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 318 405	1 715 000	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	242 000	775 000	7
Kokku laenukohustised	242 000	775 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 882 000	2 175 000	2 342 000	1 715 000	282 860	2,14
Kokku antud laenud	1 882 000	2 175 000	2 342 000	1 715 000	282 860	
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 715 000	388 405	785 000	1 318 405	204 402	2,14
Kokku antud laenud	1 715 000	388 405	785 000	1 318 405	204 402	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	775 000	0	775 000	44 144	7,13
Kokku laenukohustised	0	775 000	0	775 000	44 144	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	775 000	242 000	775 000	242 000	65 480	7,13
Kokku laenukohustised	775 000	242 000	775 000	242 000	65 480	

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	96 690	0	0	112 574	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		42 916			0	
Kokku müüdnud	0	139 606	0	0	112 574	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	360	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		79 225			20 897	
Kokku ostetud	0	79 585	0	0	20 897	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	79 800	49 569

Lisa 16 Negatiivne omakapital

Ettevõtte 2022 aasta kahjum on 266 tuhat eurot (2021 aastal oli kasum 82 tuhat eurot). Kahjum planeeritakse katta lähitulevikus valmivate projektide lõpetamisel saadavatest tuludest ja seeläbi viiakse omakapital äriseadustiku nõuetele vastavaks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

AvalonEstates OÜ (registrikood: 14119029) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AvalonEstates OÜ osanikle

Oleme üle vaadanud AvalonEstates OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanooleid.

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 olulistest osades õiglaselt AvalonEstates OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117, Tallinn

27.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AvalonEstates OÜ (registrikood: 14119029) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-265 979
Kokku	-30 129
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-30 129
Kokku	-30 129

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	400225	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tandra OÜ	11464814	Lellapere-Nurme küla, Kehtna vald, Rapla maakond, Eesti	270 EUR (Lihtomand)
Gamma Investeeringud OÜ	10678246	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1215 EUR (Lihtomand)
Certus Invest OÜ	11221678	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1215 EUR (Lihtomand)
A.K. Transactions OÜ	12730146	Eesti	300 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	ahti.kiili@capmill.eu