

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Avatar Arendus OÜ

**registrikood:** 14270795

**tänavanimi, maja number:** Mustamäe tee 6b

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10621

**e-posti aadress:** erik.ambrosius@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on eluruumide ost, müük ja rendile andmine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 7 551          | 140 320        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 173 500        | 62 500         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>181 051</b> | <b>202 820</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 97 940         | 97 940         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>97 940</b>  | <b>97 940</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>278 991</b> | <b>300 760</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 82 031         | 85 820         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>82 031</b>  | <b>85 820</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>82 031</b>  | <b>85 820</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 192 440        | 99             |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 020          | 212 341        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>196 960</b> | <b>214 940</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>278 991</b> | <b>300 760</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022         | 2021           |
|---------------------------------------------|--------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 26 050       | 243 846        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -22 187      | -29 866        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 852       | -1 642         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 011</b> | <b>212 338</b> |
| Intressitulud                               | 9            | 3              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 020</b> | <b>212 341</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 020</b> | <b>212 341</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Avatar Arendus OÜ 2022 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse printsiibil (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid,

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud välise ekspertide poolt. Hindamisel kasutatud oluliste eelduste kohta, mh: Väljarenditava kinnisvara väärtus on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil (diskontomäär 10%, kapitalisatsioonimäär 8%)

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Kulud

Ostetud kaupade ja teenuste kulu kajastatakse tulude - kulude vastavuse printsiibi alusel, st. ostetud kaubad ja teenused kajastatakse kuluna tulude tekkimise perioodis.

Üldhaldus ja turustuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina 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.

#### Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 2 500          | 2 500          |
| Laenunõuded                       | 171 000        | 171 000        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>173 500</b> | <b>173 500</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 2 500          | 2 500          |
| Laenunõuded                       | 60 000         | 60 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>62 500</b>  | <b>62 500</b>  |

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

#### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |               |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 82 031        | 85 820        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>82 031</b> | <b>85 820</b> |



## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2023

**Avatar Arendus OÜ (registrikood: 14270795) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERIK AMBROSIUS     | Juhatuse liige     | 22.09.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 192 440        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 020          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>194 460</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 020          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 020</b>   |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 192 440        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 020          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>194 460</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 020          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 020</b>   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 26050           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| E-posti aadress | erik.ambrosius@gmail.com |