

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

tänavanimi, maja number: Riia tn 4

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Laenunõuded	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 13 Kapitalirent	17
Lisa 14 Laenukohustised	18
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 17 Osakapital	20
Lisa 18 Müügitulu	20
Lisa 19 Tööjõukulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeaudiitori aruanne	29

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 80 %. 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

2023. aastal oli peamiseks tegevusvaldkonnaks investeerimine kinnisvaraarendusse. Jätkus 2019. aastal alustatud kortermajade ehitus Linnupargi arenduses lhaste põik tänava ääres ning korterite müük. 2024 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 osakapital nimiväärtusega 1250 eurot, osalusega 50 %. 2023 aastal Põhjaringi OÜ osalust suurendati, osteti juurde 30% osalust osakapitali nimiväärtusega 750 eurot. Peale soetamist omab Avaare Kinnisvara OÜ 80% Põhjaringi OÜ-st, osakapitali nimiväärtusega 2000 eurot.

Konsolideerimisgrupi majandustegevus

Põhitegevuseks on kortermajade ehitus ning peamiseks tuluallikaks korterite müük. 2023 aasta II poolel tulenevalt üleüldisest keerulisest majandusolukorrast kortermajade ehitust ning korterite müüki ei toimunud. Lisatulusid teeniti ehitusteenuse vahendamisega. 2024 aastal plaanitakse peamise tegevusega taas alustada, toimub ka ehitusteenuste vahendamist.

Konsolideeritud müügitulu 2023 aastal oli 5,3 miljonit eurot, 2022. aastal 17,6 miljonit eurot. Müügitulu võrreldes 2022. aastaga vähenes 70 %.

2023. aastal lõpetati Linnupargi arenduses IX ja X ehitusetapp, mille kõik korterid müüdi maha. 2024. aastal plaanitakse alustada Raadirajale kortermajade ehitust.

Avaare Kinnisvara peamised konsolideeritud finantssuhtarvud ja -näitajad

	2023	2022
Müügitulu eurodes	5 272 998	17 653 407
Müügitulu kasv %	-70	85
Ärikasum eurodes	630 099	1 828 964
Ärikasumi marginaal %	11,9	10,4
Puhaskasum eurodes	3 963 400	2 989 022
Puhaskasumi marginaal %	75,2	16,9
ROA ehk varade tootlus %	24,4	18,2
ROE ehk omakapitali tootlus %	30,7	29,3

Ärikasumi marginaal = Ärikasum/ Müügitulu

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/ Müügitulu

ROA = Puhaskasum/ keskmine varade väärtus

ROE = Puhaskasum/ keskmine omakapitali väärtus

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu 2023. aastal mõjutanud trendid

2023. aastat iseloomustab suur nõudluse vähenemine seoses laenuintresside tõusu ja üldlase majanduslangusega. 2023 aastal vähenes kinnisvaraturul tehtud ostu-müügitehingute arv 16%. Ehitusturul toimus ehitusmahtude vähenemine ning ehitushinnaindeks kasvas. Oluline euribori tõusu prognoos, ostujõu vähenemine, ehitushindade kallinemine tõid kaasa riski, et arendatud uute korterite müügi aeg võib venida liiga pikaks, mis tooks kaasa finatskulude kasvu. Seetõttu oli otstarbekam uute kortermajade ehituse algus edasi lükata, mis tõi kaasa Avaare Kinnisvara OÜ müügitulu olulise languse võrreldes 2022 aastaga.

Väljavaated ja eesmärgid

Vaatamata keerulistele aegadele, kus ehitussektoris on ehitusmahud vähenenud, euribor on endiselt kõrge ning majanduse olukord keeruline, jätkab kontsern 2024. aastal oma tegevust. Kvaliteedis järelleandmiseid ei tehta ning klientide rahulolu on kõrgel kohal. Tänu pikaajalisele kogemusele ning headele ning püsivatele suhetele koostööpartneritega on eeldused, et kasumlik majandustegevus jätkub ka 2024. aastal. Kindlasti tuleb olla valiv ja tähelepanelik ning analüüsida arenguid nii majanduskeskkonnas kui ka poliitilistes situatsioonides laiemalt. 2024 aasta teisel poolel plaanitakse alustada edasilükatud korterelamute ehitusega. Müügitulu taastumine on kavandatud aastasse 2025.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 248 062	1 292 506	2
Finantsinvesteeringud	100 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	34 496	376 788	4
Varud	2 599 800	6 142 784	5
Kokku käibevarad	3 982 358	7 812 078	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 078 583	6 019 347	
Nõuded ja ettemaksed	1 758 590	2 031 880	4
Kinnisvarainvesteeringud	481 339	430 564	10
Materiaalsed põhivarad	120 348	164 544	11
Immateriaalsed põhivarad	284 104	319 617	12
Kokku põhivarad	11 722 964	8 965 952	
Kokku varad	15 705 322	16 778 030	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 626	3 554	13; 14
Võlad ja ettemaksed	44 965	1 017 821	15
Kokku lühiajalised kohustised	48 591	1 021 375	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 279 938	4 311 407	14
Kokku pikaajalised kohustised	1 279 938	4 311 407	
Kokku kohustised	1 328 529	5 332 782	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	17
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 966 747	8 054 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 921 446	2 956 927	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	13 891 823	11 014 720	
Vähemusosalus	484 970	430 528	
Kokku omakapital	14 376 793	11 445 248	
Kokku kohustised ja omakapital	15 705 322	16 778 030	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	5 272 998	17 653 407	18
Muud äritulud	2 500	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 283 899	-15 502 793	
Mitmesugused tegevuskulud	-107 751	-78 785	
Tööjõukulud	-169 265	-161 877	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-81 184	-80 987	11; 12
Muud ärikulud	-3 300	-1	
Ärikasum (kahjum)	630 099	1 828 964	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 227 986	1 155 863	
Intressitulud	105 315	67 945	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 963 400	3 052 772	
Tulumaks	0	-63 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 963 400	2 989 022	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 921 446	2 956 927	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	41 954	32 094	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	630 099	1 828 964	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	81 184	80 987	11; 12
Muud korrigeerimised	2 293	0	
Kokku korrigeerimised	83 477	80 987	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	342 292	188 679	
Varude muutus	3 542 983	789 879	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-874 680	-3 362 198	
Kokku rahavood äritegevusest	3 724 171	-473 689	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 474	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-50 775	0	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 031 853	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-100 000	0	3
Antud laenud	-100 000	-190 000	
Antud laenude tagasimaksed	441 878	185 808	
Laekunud intressid	80 007	67 615	
Laekunud dividendid	168 750	51 750	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-593 467	115 173	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	832 400	5 638 230	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 834 212	-4 392 638	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 554	-3 483	
Makstud intressid	-1 032	-534	
Makstud dividendid	-168 750	-306 750	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-63 750	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 175 148	871 075	
Kokku rahavood	-44 444	512 559	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 292 506	779 947	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-44 444	512 559	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 248 062	1 292 506	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 921 446	41 954	3 963 400
Muud muutused omakapitalis			-1 044 343	12 488	-1 031 855
31.12.2023	3 300	330	13 888 193	484 970	14 376 793

2023 aastal soetas emaettevõtte tütaretevõttest 30%. Soetatud tütaretevõtte omakapital on ja oli eelnevalt negatiivne, millest tulenevalt tuli korrigeerida vähemusosaluse osa eelmiste perioodide kahjumis. Tütaretevõtte soetamise mõju on välja toodud real "Muud muutused omakapitalis".

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avaare Kinnisvara 2023. 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 alljärgnevas 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 emaeettevõtte) 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 emaeettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosi ning kuni kolmekuulise tähtajaga pangadeposiide.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse pangadeposiite tähtajaga 3-12 kuud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted konsolideeritakse rida-realt.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõttel on kontroll.

Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaeettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaeettevõttel 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.

Emaeettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatakse tütar- ja sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

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 müügivalmidusse 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).

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Maad ei amortiseerita.

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 akumulieeritud 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 rendimaksete 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.

Finantskohustised

Finantskohustuse kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest 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 dividendide 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 äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on ettevõtte juhatus ja nende lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted ning tütarettevõtted ja sidusettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod pankades	337 912	1 292 506
Pangadeposiidid kuni 3 kuud	910 150	0
Kokku raha	1 248 062	1 292 506

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2022	0	0
Soetamine	606 338	606 338
Muud	-506 338	-506 338
31.12.2023	100 000	100 000

Lühiajaliste finantseeringutena on kajastatud pangadeposiidid kestvusega 3-12 kuud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	269	269	0	
Ostjatelt laekumata arved	269	269	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 846	12 846	0	6
Laenunõuded	1 758 590	0	1 758 590	9
Muud nõuded	11 172	11 172	0	
Intressinõuded	11 172	11 172	0	
Ettemaksed	10 209	10 209	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 709	3 709	0	
Muud makstud ettemaksed	6 500	6 500	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 793 086	34 496	1 758 590	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	366 994	366 994	0	6
Laenunõuded	2 025 380	0	2 025 380	9
Muud nõuded	5 548	5 548	0	
Intressinõuded	5 456	5 456	0	
Viitlaekumised	92	92	0	
Ettemaksed	10 746	4 246	6 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 408 668	376 788	2 031 880	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	2 599 800	6 138 426
Hoonestusprojektid	2 599 800	6 138 426
Ettemaksed varude eest	0	4 358
Kokku varud	2 599 800	6 142 784

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 498	0	0	79 329
Üksikisiku tulumaks	0	5 333	0	4 901
Erisoodustuse tulumaks	0	368	0	402
Sotsiaalmaks	0	9 689	0	8 929
Kohustuslik kogumispension	0	521	0	217
Töötuskindlustusmaksed	0	551	0	490
Ettemaksukonto jääk	11 348		366 994	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 846	16 462	366 994	94 268

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	80

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Tähering Invest OÜ	1 107 699	0	128 599	1 236 298
Raadiraja OÜ	476 379	0	-96 952	379 427
Põhjaringi OÜ	0	1 031 854	-1 031 854	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 584 078	1 031 854	-1 000 207	1 615 725

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Põhjaringi OÜ	20	25.08.2023	680 024
Põhjaringi OÜ	10	11.10.2023	351 830

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Ehitustrust AS	4 090 338	-168 750	2 955 564	6 877 152
Kvintett Kinnisvara OÜ	374 968	0	91 424	466 392
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 465 306	-168 750	3 046 988	7 343 544

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

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenud seotud osapooltele	1 758 590	0	1 758 590	6-10	eur	2028	20
Laenunõuded	1 758 590	0	1 758 590				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenud seotud osapooltele	2 025 380	0	2 025 380	3-10	eur	2024-2028	20
Laenunõuded	2 025 380	0	2 025 380				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
Ostud ja parendused	50 775	50 775
31.12.2023		
Soetusmaksumus	481 339	481 339
Jääkmaksumus	481 339	481 339

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Tegemist on maaga, mida ei amortiseerita. 2023 aastal teostati ühel kinnisvarainvesteeringuobjektil parendustöid, mille maksumus suurendas soetusmaksumust.

Lisa 11 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
Ostud ja parendused	425	0	433	858	617	1 475
Muud ostud ja parendused	425	0	433	858	617	1 475
Amortisatsioonikulu	-40 818	-3 301	-227	-44 346	-1 325	-45 671
31.12.2023						
Soetusmaksumus	252 028	20 287	1 206	273 521	24 590	298 111
Akumuleeritud kulum	-138 780	-17 880	-459	-157 119	-20 644	-177 763
Jääkmaksumus	113 248	2 407	747	116 402	3 946	120 348

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
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
Amortisatsioonikulu	-35 513	-35 513
31.12.2023		
Soetusmaksumus	355 130	355 130
Akumuleeritud kulum	-71 026	-71 026
Jääkmaksumus	284 104	284 104

Avaare Kinnisvara OÜ soetas 50% Põhjaringi OÜ-st. Tehing toimus sõltumatute osapoolte vahe. Soetusmaksumus 356 380 eur, õiglane 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. 2023 aastal arvestati firmaväärtuselt kulumit 35 513 eurot.

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising	18 327	3 626	14 701	0	1,99+euribor	eur	2026
Kapitalirendikohustised kokku	18 327	3 626	14 701	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	22 048	27 928
Kokku	22 048	27 928

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	1 195 819	0	335 584	860 235	3-6	eur	2026-2033	20
Laenud äriühingutelt	69 418	0	69 418	0	6	eur	2026	
Pikaajalised laenud kokku	1 265 237	0	405 002	860 235				
Kapitalirendikohustised kokku	18 327	3 626	14 701	0				13
Laenukohustised kokku	1 283 564	3 626	419 703	860 235				

	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	20
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				13
Laenukohustised kokku	4 314 961	3 554	4 230 588	80 819				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	0	3 554 785
Kokku	0	3 554 785

Swedbank AS-st saadud laenu tagatiseks oli hüpoteek kinnistutele lhaste tee 2b//2c//2d//2e 31.12.2023 seisuga on kogu laen tagasi makstud ja hüpoteeki pole.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 818	4 818	
Võlad töövõtjatele	16 007	16 007	
Maksuvõlad	16 462	16 462	6
Muud võlad	1 678	1 678	
Muud viitvõlad	1 678	1 678	
Saadud ettemaksed	6 000	6 000	
Tulevaste perioodide tulud	6 000	6 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 965	44 965	
	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	6
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	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 116 485	8 814 802
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 771 708	2 196 288
Kokku tingimuslikud kohustised	13 888 193	11 011 090

Alates 01.01.2024 saab soodusmääraga dividendidena välja maksta 1/3 2021-2023 aasta jaotatud kasumist, millelt Avaare Kinnisvara OÜ on maksnud tulumaksu. Soodusmääraks on 14/86, seega kaasneb alates 01.01.2024 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 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 300	3 300
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Liivu Kapital OÜ 1320 € AUM Kapital OÜ 1122 € RauRe Invest OÜ 858 €		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 272 998	17 653 407
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 272 998	17 653 407
Kokku müügitulu	5 272 998	17 653 407
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	5 072 590	17 560 505
Haldusteenus	80 520	92 148
Ehitusteenuse vahendamine	119 619	495
Maa rent	269	259
Kokku müügitulu	5 272 998	17 653 407

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	123 289	116 533
Sotsiaalmaksud	45 976	45 344
Kokku tööjõukulud	169 265	161 877
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 491	5 456	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 491	5 456	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	0	189 756	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	314	386	
Kokku võlad ja ettemaksed	314	190 142	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	1 193 153	1 204 208	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	565 437	821 172	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 758 590	2 025 380	9
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	335 584	442 034	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	860 235	1 035 628	
Kokku laenukohustised	1 195 819	1 477 662	14

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõttjad	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 ettevõttjad	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	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 204 208	0	81 250	1 193 153	70 195	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	821 172	100 000	360 628	565 437	66 929	
Kokku antud laenud	2 025 380	100 000	441 878	1 758 590	137 124	

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 ettevõtjad	566 056	138 500	442 034	14 477	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 833 690	835 255	1 035 628	37 194	
Kokku laenukohustised	2 399 746	973 755	1 477 662	51 671	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	442 034	100 000	224 000	335 584	17 551	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 035 628	724 000	924 805	860 235	25 411	
Kokku laenukohustised	1 477 662	824 000	1 148 805	1 195 819	42 962	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Sidusettevõtjad	62 351		26 748	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	142 803		83 830	
Kokku müüdid	205 154		110 578	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	516 067	12 910 507
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 449	10 438
Kokku ostetud	526 516	12 920 945

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	27 610	27 610

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

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	504 570	1 121 738
Finantsinvesteeringud	100 000	0
Nõuded ja ettemaksed	21 278	376 788
Varud	1 081 646	4 619 732
Kokku käibevarad	1 707 494	6 118 258
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 959 269	6 049 384
Nõuded ja ettemaksed	3 942 848	3 252 049
Kinnisvarainvesteeringud	481 339	430 564
Materiaalsed põhivarad	120 348	164 544
Kokku põhivarad	13 503 804	9 896 541
Kokku varad	15 211 298	16 014 799
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 626	3 554
Võlad ja ettemaksed	43 405	1 009 634
Kokku lühiajalised kohustised	47 031	1 013 188
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 105 720	3 909 949
Kokku pikaajalised kohustised	1 105 720	3 909 949
Kokku kohustised	1 152 751	4 923 137
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300
Kohustuslik reservkapital	330	330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 088 032	8 429 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 966 885	2 658 118
Kokku omakapital	14 058 547	11 091 662
Kokku kohustised ja omakapital	15 211 298	16 014 799

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	5 272 998	17 653 407
Muud äritulud	2 500	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 283 899	-15 502 793
Mitmesugused tegevuskulud	-103 555	-76 142
Tööjõukulud	-169 265	-161 877
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 671	-45 474
Muud ärikulud	-3 300	-1
Kokku ärikasum (-kahjum)	669 808	1 867 120
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 000 207	-230 897
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 046 988	968 810
Intressitulud	289 490	169 043
Intressikulud	-39 194	-52 208
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 966 885	2 721 868
Tulumaks	0	-63 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 966 885	2 658 118

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	669 808	1 867 120
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	45 671	45 474
Muud korrigeerimised	2 293	0
Kokku korrigeerimised	47 964	45 474
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	364 720	-1 329
Varude muutus	3 538 086	2 194 685
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-798 686	-3 181 013
Kokku rahavood äritegevusest	3 821 892	924 937
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 474	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-50 775	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 031 854	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-100 000	0
Antud laenud	-926 757	-1 513 881
Antud laenude tagasimaksed	441 878	329 396
Laekunud intressid	61 003	67 615
Laekunud dividendid	168 750	51 750
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 439 229	-1 065 120
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	724 000	5 257 954
Saadud laenude tagasimaksed	-3 562 765	-4 392 683
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 554	-3 483
Makstud intressid	-1 032	-534
Makstud dividendid	-168 750	-306 750
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-63 750
Muud laekumised finantseerimistegevusest	12 270	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 999 831	490 754
Kokku rahavood	-617 168	350 571
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 121 738	771 167
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-617 168	350 571
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	504 570	1 121 738

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 300	330	8 905 414	8 909 044
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 966 885	2 966 885
31.12.2023	3 300	330	14 054 917	14 058 547
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 615 725
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 449 001
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				13 891 823

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2024

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	27.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 arvamusel.

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 lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamus. 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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 arvamus 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

27.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	27.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 966 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 921 446
Kokku	13 888 193
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 638 193
Kokku	13 888 193

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	5072590	96.20%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5054766
E-posti aadress	Kalev.Kase@avaare.ee