

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Allikametsa Elamud OÜ

registrikood: 14842470

tänavanimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu

maakond: Tartu

postisihthnumber: 51004

telefon: +73 12030

e-posti aadress: avella@avella.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Allikametsa Elamud OÜ asutati 2019. aasta lõpus.

Ettevõttele kuuluvad Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili Gümnaasiumi vastas olevad kinnistud eesmärgiga arendada välja tänapäevane ja terviklik elamukompleks 3 korterelamuga (kokku 39 korterit) ja 4 ridaelamuga (kokku 17 ridaelamuboksi).

2022. aastal rajati arendusprojekti juurdepääsuteed ja välistrassid.

2023. aastal lõpetati hoonete ehituse esimese etapi (ühe korterelamu ja ühe ridaelamu kokku 5 ridaelamuboksiga) ehitustööd, millega alustati 2022. aasta teises pooles.

Allikametsa Elamud OÜ on KRC Ehitus OÜ tütarettevõtte, millest 55% kuulub KRC Ehitus OÜ-le ja 45% Avella Kinnisvara OÜ-le.

Ettevõtte müügitulu aastal 2023 oli 1 860 502 eurot (2022: 0 eurot). Ettevõtte kasum aastal 2023 oli 57 600 eurot (2022: -2 423 eurot). Aruandeperioodil ettevõttel töötajaid ei olnud.

Olulisemad finantssuhtarvud	2023	2022	Metoodika
Müügitulu	1 860 502	0	
Puhaskasum/ -kahjum	57 600	-2 423	
Puhasrentaablus (%)	3,1	0	(puhaskasum/müügitulu*100)
Varade puhasrentaablus	2,4	-0,1	(puhaskasum/ varad kokku*100)
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	89,1	-34,5	(puhaskasum/omakapital*100)
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	3,2	4,2	(käibevara/ lühiajalised kohustised)

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Juhatuse liige

Siim Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 979	82 296	
Nõuded ja ettemaksed	46 401	53 143	
Nõuded ostjate vastu	46 329	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	53 136	2
Muud nõuded	49	0	
Ettemaksed	7	7	
Kokku varud	2 335 091	1 956 687	
Lõpetamata toodang	2 335 091	1 956 687	
Kokku käibevarad	2 414 471	2 092 126	
Kokku varad	2 414 471	2 092 126	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	760 847	501 102	
Võlad tarnijatele	628 185	433 019	
Maksuvõlad	5 262	0	2
Muud võlad	127 400	68 083	
Kokku lühiajalised kohustised	760 847	501 102	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 589 000	1 584 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	1 589 000	1 584 000	
Kokku kohustised	2 349 847	2 085 102	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	5
Ülekurss	9 500	9 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 476	-3 053	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 600	-2 423	
Kokku omakapital	64 624	7 024	
Kokku kohustised ja omakapital	2 414 471	2 092 126	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 860 502	0	6
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-1 721 457	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 002	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 413	-2 425	
Muud ärikulud	-40	0	
Ärikasum (kahjum)	57 590	-2 425	
Intressitulud	10	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	57 600	-2 423	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 600	-2 423	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Allikametsa Elamud OÜ 2023. aasta lühendatud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Finantsvarad

Raha ja rahalähendid ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtustega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvele võtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglases väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Kauplemiseesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis pangakontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on

vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud on varad, mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmisolekusse.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja vallasvarana käsitletavat korterit, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte eraisikust omanikke, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedasi pere liikmeid ning kõigi eelmainitud isikute poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 262	53 136	0
Ettemaksukonto jääk	16		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16	5 262	53 136	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 589 000	0	0	1 589 000	3%	EUR	2032
Pikaajalised laenud kokku	1 589 000	0	0	1 589 000			
Laenukohustised kokku	1 589 000	0	0	1 589 000			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 584 000	0	0	1 584 000	3%	EUR	2032
Pikaajalised laenud kokku	1 584 000	0	0	1 584 000			
Laenukohustised kokku	1 584 000	0	0	1 584 000			

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	41 699	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 425	0
Kokku tingimuslikud kohustised	52 124	0

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	1 860 502
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 860 502
Kokku müügitulu	1 860 502
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Korterite müük	1 860 502
Kokku müügitulu	1 860 502

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KRC Ehitus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	36 329	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 329	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	688 447	459 540
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 304	30 146
Kokku võlad ja ettemaksed	741 751	489 686

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	873 950	871 200
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	715 050	712 800
Kokku laenukohustised	1 589 000	1 584 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	446 050	430 650	5 500	871 200	17 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	354 950	362 350	4 500	712 800	13 759
Kokku laenukohustised	801 000	793 000	10 000	1 584 000	31 559

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	871 200	2 750	0	873 950	26 159
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	712 800	120 000	117 750	715 050	23 157
Kokku laenukohustised	1 584 000	122 750	117 750	1 589 000	49 316

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	30 275	0
Kokku müüdid	30 275	0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 991 383	1 050 393
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	375	0
Kokku ostetud	1 991 758	1 050 393

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2024

Allikametsa Elamud OÜ (registrikood: 14842470) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM KROODO	Juhatuse liige	04.04.2024
ALAR KROODO	Juhatuse liige	04.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Allikametsa Elamud OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Allikametsa Elamud OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 ülevaatusseaduse nõuete ja 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. Ülevaatusseaduse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusseaduse 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

Ülevaatusseaduse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Allikametsa Elamud OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitoribüroo PROFITIUS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatalli tn 16, Raadi alev, Tartu vald, Tartu maakond, 60534

04.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Allikametsa Elamud OÜ (registrikood: 14842470) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	04.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 600
Kokku	52 124
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 124
Kokku	52 124

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 600
Kokku	52 124
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 124
Kokku	52 124

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1860502	100.00%	Jah