

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Anovela Kinnisvara

registrikood: 10353076

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Teguri tn 37

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 7366213

faks: +372 7343517

e-posti aadress: alan@ylinvest.ee

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 Varud	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks 2023. aastal on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine. Jätkati erinevate kaupade vahendamisega.

2023.aastal oli OÜ Anovela Kinnisvaras keskmiselt 2 töötajat.

Jätkame ka 2024.aastal büroo- ja äripindade rentimist ja haldamist ning otsime uusi suundi majandustegevuse arendamiseks.

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2023	2022
Ärentaablus (%)	Ärikasum/müügitulu	31,77	-9,57
Omakapitali määra (%)	Omakapital/koguaktiivid	65,66	69,54
Võlakordaja (%)	Kohustised/koguvarad	34,34	30,47
Lühiajalise kordaja kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	55,56	2,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 150	16 358	
Nõuded ja ettemaksed	1 055 875	2 083 544	2
Varud	152 442	192 429	3
Kokku käibevarad	1 230 467	2 292 331	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	918 170	866 707	
Finantsinvesteeringud	100 917	42 194	
Nõuded ja ettemaksed	922 775	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	690 925	690 925	5
Materiaalsed põhivarad	294 070	282 220	6
Kokku põhivarad	2 926 857	1 882 046	
Kokku varad	4 157 324	4 174 377	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	72 260	328 539	7
Võlad ja ettemaksed	718 727	520 893	8
Kokku lühiajalised kohustised	790 987	849 432	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	636 779	422 217	7
Kokku pikaajalised kohustised	636 779	422 217	
Kokku kohustised	1 427 766	1 271 649	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 599 917	2 619 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 830	280 140	
Kokku omakapital	2 729 558	2 902 728	
Kokku kohustised ja omakapital	4 157 324	4 174 377	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	410 439	268 967	11
Muud äritulud	6 968	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-132 841	-154 561	
Mitmesugused tegevuskulud	-60 121	-60 495	
Tööjõukulud	-48 332	-44 275	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 708	-35 383	6
Ärikasum (kahjum)	130 405	-25 747	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	51 462	362 533	4
Intressitulud	59 422	39 847	
Intressikulud	-40 334	-21 493	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	200 955	355 140	
Tulumaks	-74 125	-75 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 830	280 140	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Anovela Kinnisvara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Anovela Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Juhul kui soetatud finantsvara eest tasutakse kohe rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks makstud rahasumma nominaalväärtust

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse ja individuaalse hindamise meetodit Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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). Kinnisvaratehingu objekte kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul, kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele..

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10 aastat
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar	2-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Ettevõtte kui rentnik Kapitalirenti kajastatakse bilansis 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. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

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. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

Maksustamine

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

Alates 01.jaanusrist 2019 kohaldub TuMS § 4 lg 5 ja § 50 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86

dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 10.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on:

1. Olulise mõjuga osanik (ning seda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikul puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
3. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanike lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
4. Tütarettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 843	15 843	
Ostjatelt laekumata arved	15 843	15 843	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 083	1 083	
Laenuõuded	1 724 873	802 098	922 775
Muud nõuded	236 851	236 851	
Intressinõuded	163 535	163 535	
Dividendinõuded	73 316	73 316	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 978 650	1 055 875	922 775

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 136	17 136	
Ostjatelt laekumata arved	17 136	17 136	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 868	14 868	
Laenuõuded	1 851 382	1 851 382	
Muud nõuded	199 687	199 687	
Intressinõuded	126 371	126 371	
Dividendinõuded	73 316	73 316	
Ettemaksed	471	471	
Tulevaste perioodide kulud	471	471	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 083 544	2 083 544	

OÜ ARTE House 922 775.- eur, tähtajaga 01.01.2025 4% aastas.

OÜ Ülenurme Investeeringud 81 887.- eur, tähtajaga 01.01.24, 4 % aastas.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	152 442	192 429
Kokku varud	152 442	192 429

Lisa 4 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
12508330	OÜ ARTE House	Eesti	ehitamine	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ ARTE House	866 707	51 463	918 170
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	866 707	51 463	918 170

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	54 500	636 425	690 925
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	54 500	636 425	690 925
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	54 500	636 425	690 925
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	54 500	636 425	690 925
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2023			
Soetusmaksumus	54 500	636 425	690 925
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	54 500	636 425	690 925

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2021								
Soetusmaksumus	23	206 009	81 000	16 962	97 962	5 561		309 555
Akumuleeritud kulum		-178 085	-60 750	-16 962	-77 712	-3 137		-258 934
Jääkmaksumus	23	27 924	20 250	0	20 250	2 424		50 621
Ostud ja parendused			258 533		258 533	4 282	4 167	266 982
Amortisatsioonikulu	0	-9 308	-24 681	0	-24 681	-1 394	0	-35 383
31.12.2022								
Soetusmaksumus	23	206 009	339 533	16 962	356 495	8 409	4 167	575 103
Akumuleeritud kulum	0	-187 393	-85 431	-16 962	-102 393	-3 097	0	-292 883
Jääkmaksumus	23	18 616	254 102	0	254 102	5 312	4 167	282 220
Ostud ja parendused	0	0	11 725	0	11 725	0	45 833	57 558
Amortisatsioonikulu		-9 308	-34 344		-34 344	-2 056		-45 708
31.12.2023								
Soetusmaksumus	23	206 009	351 258	16 962	368 220	5 789	50 000	630 041
Akumuleeritud kulum	0	-196 701	-119 775	-16 962	-136 737	-2 533	0	-335 971
Jääkmaksumus	23	9 308	231 483	0	231 483	3 256	50 000	294 070

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	20 520	20 520			4%	eur	09.04.2024
Lühiajalised laenud kokku	20 520	20 520					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	566 558	38 775	527 783		4-7%	eur	2025-2026
Pikaajalised laenud kokku	566 558	38 775	527 783				
Kapitalirendikohustised kokku	118 668	9 672	108 996				
Muud laenukohustised							
Muud laenukohustused	3 293	3 293					
Muud laenukohustised kokku	3 293	3 293					
Laenukohustised kokku	709 039	72 260	636 779				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	282 320	282 320			0-3%	eur	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	282 320	282 320					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	340 237	36 688	303 549		3,5%	eur	05.02.2026
Pikaajalised laenud kokku	340 237	36 688	303 549				
Kapitalirendikohustised kokku	128 199	9 531	118 668				
Laenukohustised kokku	750 756	328 539	422 217				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	495 000	495 000
Kokku	495 000	495 000

Kapitalirent SEB Liising AS intressiga 5,769 tähtajaga 20.05.2027

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	98 112	98 112
Võlad töövõtjatele	4 511	4 511
Maksuvõlad	118 376	118 376
Muud võlad	490 027	490 027
Intressivõlad	40 227	40 227
Dividendivõlad	449 800	449 800
Saadud ettemaksed	7 701	7 701
Muud saadud ettemaksed	7 701	7 701
Kokku võlad ja ettemaksed	718 727	718 727
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	123 286	123 286
Võlad töövõtjatele	4 294	4 294
Maksuvõlad	75 567	75 567
Muud võlad	297 547	297 547
Intressivõlad	27 547	27 547
Dividendivõlad	270 000	270 000
Saadud ettemaksed	20 199	20 199
Muud saadud ettemaksed	20 199	20 199
Kokku võlad ja ettemaksed	520 893	520 893

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 181 398	2 319 934
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	545 349	579 983
Kokku tingimuslikud kohustised	2 726 747	2 899 917

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	410 439	268 967
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	410 439	268 967
Kokku müügitulu	410 439	268 967
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost-müük	253 880	153 250
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	153 557	115 267
Söödakultuuri- ja heintaimede kasvatus	500	450
Muu müük	2 502	0
Kokku müügitulu	410 439	268 967

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	36 237	33 194
Sotsiaalmaksud	12 095	11 081
Kokku tööjõukulud	48 332	44 275
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	955 618	1 971 931
Kokku nõuded ja ettemaksed	955 618	1 971 931
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 946	288 393
Kokku laenukohustised	36 946	288 393

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	922 775	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	922 775	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	261 800	0
Kokku laenukohustised	261 800	0

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 956 101	350 360	-460 900	1 845 561	39 843
Kokku antud laenud	1 956 101	350 360	-460 900	1 845 561	39 843

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 845 561	160 880	291 582	1 714 859	58 984
Kokku antud laenud	1 845 561	160 880	291 582	1 714 859	58 984

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288 100	35 700	62 000	261 800	5 181
Kokku laenukohustised	288 100	35 700	62 000	261 800	5 181

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	261 800	0	0	261 800	5 181
Kokku laenukohustised	261 800	0	0	261 800	5 181

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 468	0	0	2 191	0
Kokku müüdud	0	2 468	0	0	2 191	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 661	0	0	2 776	0
Kokku ostetud	0	8 661	0	0	2 776	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	18 737	17 296

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	25.06.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Anovela Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Anovela Kinnisvara 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 16.

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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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 Osaühing Anovela Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

25.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Anovela Kinnisvara (registrikood: 10353076) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	25.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 599 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 830
Kokku	2 726 747

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 599 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 830
Kokku	2 726 747

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	253880	61.86%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	153557	37.41%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimekasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	500	0.12%	Ei