

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Avaare Kinnisvara

registrikood: 11911584

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 4
postisihthnumber: 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	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Laenunõuded	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 13 Kapitalirent	18
Lisa 14 Laenukohustised	19
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 17 Osakapital	20
Lisa 18 Müügitulu	21
Lisa 19 Tööjõukulud	21
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 90%. 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 mahu ka ehitustegevus

2024. aastal oli peamiseks tegevusvaldkonnaks investeerimine kinnisvaraarendusse. Alustati Raadiraja kortermajade ehitusega ning korterite müügi, millega jätkatakse ka 2025.a.

Konsolideerimisgrupi struktuur

Konsolideerimisgruppi kuuluvad konsolideeriv üksus Avaare Kinnisvara OÜ ja konsolideeritud üksustena tütaretevõtted 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. 2024. aastal osteti Põhjaringi OÜ osalust juurde veel 10%. Peale seda omab Avaare Kinnisvara OÜ 90% Põhjaringi OÜ-st.

Konsolideerimisgrupi majandustegevus

Põhitegevuseks on kortermajade ehitus ning peamiseks tuluallikaks korterite müük. 2024. a. alustati taas peamise tegevusega, toimus ka ehitusteenuste vahendamist.

Konsolideeritud müügitulu 2024. aastal oli 0,12 miljonit eurot, 2023. aastal 5,3 miljonit eurot. Müügitulu võrreldes 2022. aastaga vähenes 98 %.

2024. aastal alustati Raadirajale kortermajade ehitust. Raadiraja 10 ja Raadiraja 12 ehitustööd lõpetatakse 2025. a. II kvartalis.

Avaare Kinnisvara peamised konsolideeritud finantssuhtarvud ja -näitajad

	2024	2023
Müügitulu eurodes	116 259	5 272 998
Müügitulu kasv %	-98	-70
Ärikasum eurodes	-223 116	630 099
Ärikasumi marginaal %	-192	12
Puhaskasum eurodes	2 259 543	3 963 400
Puhaskasumi marginaal %	1944	75
ROA ehk varade tootlus %	11	24
ROE ehk omakapitali tootlus %	14	31

Ärikasumi marginaal = $\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu} \cdot 100$

Puhaskasumi marginaal = $\text{Puhaskasum} / \text{Müügitulu} \cdot 100$

ROA = $\text{Puhaskasum} / \text{varade väärtus} \cdot 100$

ROE = $\text{Puhaskasum} / \text{omakapitali väärtus} \cdot 100$

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu 2024. aastal mõjutanud trendid

2024. aastat iseloomustab sarnaselt 2023. aastale uute korterite väike nõudlus seoses kõrgete laenuintressidega ja üldise majanduslangusega. 2024 aastal jäi kinnisvaraturul tehtud ostu-müügitehingute arv sarnaseks 2023. aastaga. 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 finantskulude kasvu.

Väljavaated ja eesmärgid

Vaatamata keerulistele aegadele, kus ehitussektoris on ehitusmahud vähenenud, jätkab kontsern 2025. aastal oma tegevust. Euribor peaks 2025. aastal hakkama vähenema ja majanduse väljavaated paranema. Kvaliteedis järeleandmisi ei tehta ning klientide rahulolu on kõrgel kohal. Tänu pikaajalisele kogemusele ning headele ning püsivatele suhetele koostööpartneritega on eeldused, et kasumlik majandustegevus jätkub ka 2025. aastal. Kindlasti tuleb olla valiv ja tähelepanelik ning analüüsida arenguid nii majanduskeskkonnas kui ka poliitilistes situatsioonides laiemalt. 2025 aastal jätkatakse korterelamute ehitusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	388 057	1 248 062	2
Finantsinvesteeringud	0	100 000	3
Nõuded ja ettemaksed	151 280	34 496	4,6,20
Varud	5 925 351	2 599 800	5
Kokku käibevarad	6 464 688	3 982 358	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 759 511	9 078 583	7,8
Nõuded ja ettemaksed	1 573 843	1 758 590	4,20
Kinnisvarainvesteeringud	481 636	481 339	10
Materiaalsed põhivarad	154 353	120 348	11
Immateriaalsed põhivarad	248 591	284 104	12
Kokku põhivarad	13 217 934	11 722 964	
Kokku varad	19 682 622	15 705 322	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 160 089	3 626	13,14
Võlad ja ettemaksed	1 273 749	44 965	15
Kokku lühiajalised kohustised	2 433 838	48 591	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 208 888	1 279 938	14,20
Kokku pikaajalised kohustised	1 208 888	1 279 938	
Kokku kohustised	3 642 726	1 328 529	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	17
Kohustuslik reservkapital	330	330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 282 368	9 966 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 205 820	3 921 446	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 491 818	13 891 823	
Vähemusesalus	548 078	484 970	
Kokku omakapital	16 039 896	14 376 793	
Kokku kohustised ja omakapital	19 682 622	15 705 322	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	116 259	5 272 998	18
Muud äritulud	0	2 500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 086	-4 283 899	
Mitmesugused tegevuskulud	-100 819	-107 751	
Tööjõukulud	-144 544	-169 265	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-73 572	-81 184	11,12
Muud ärikulud	-354	-3 300	
Ärikasum (kahjum)	-223 116	630 099	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 391 878	3 227 986	
Intressitulud	169 858	165 025	
Intressikulud	-79 077	-59 710	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 259 543	3 963 400	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 259 543	3 963 400	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 205 820	3 921 446	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	53 723	41 954	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-223 116	630 099	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	73 572	81 184	11,12
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	224	0	11
Muud korrigeerimised	-6 060	2 293	
Kokku korrigeerimised	67 736	83 477	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-122 369	342 292	4
Varude muutus	-3 325 551	3 542 983	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 228 784	-874 680	15
Laekunud intressid	32 849	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 341 667	3 724 171	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 906	-1 474	11
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	20 082	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-297	-50 775	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-346 442	-1 031 853	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-100 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	100 000	0	
Antud laenud	0	-100 000	4
Antud laenude tagasimaksed	279 794	441 878	
Laekunud intressid	53 606	80 007	
Laekunud dividendid	710 950	168 750	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	811 787	-593 467	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 387 466	832 400	14
Saadud laenude tagasimaksed	-422 858	-3 834 212	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-30 991	-3 554	13,14
Makstud intressid	-13 742	-1 032	
Makstud dividendid	-250 000	-168 750	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	669 875	-3 175 148	
Kokku rahavood	-860 005	-44 444	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 248 062	1 292 506	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-860 005	-44 444	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	388 057	1 248 062	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2022	3 300	330	11 011 090	430 528	11 445 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 921 446	41 954	3 963 400
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 044 343	12 488	-1 031 855
31.12.2023	3 300	330	13 888 193	484 970	14 376 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 205 820	53 723	2 259 543
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-250 000	0	-250 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	-355 825	9 385	-346 440
31.12.2024	3 300	330	15 488 188	548 078	16 039 896

2024. aastal soetas emaettevõtte tütaretevõttest 10%. 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 2024. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Avaare Kinnisvara konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 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 kontsernisisesed 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. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajalised laenunõuded 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 müügi valmisolekus 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 500 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 akumuliseeritud 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 500

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 (intressikul) 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Kuni 31.12.2024 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividend tulumaksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast (alates 01.01.2025 määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast). Aastast 2019 kohaldus Eesti residendist äriühingule regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Madalamat maksumäära sai rakendada ulatuses, mis oli väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendisummaga. 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 tulumaksukohustise 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 ärilistele otsustele. Seotud osapooled on ettevõtte juhatus ja nende lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted ning tütarettevõtted ja sidusettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod pankades	388 057	337 912
Pangadeposiidid kuni 3 kuud	0	910 150
Kokku raha	388 057	1 248 062

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2022	0	0
Soetamine	606 338	606 338
Muud	-506 338	-506 338
31.12.2023	100 000	100 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-100 000	-100 000
31.12.2024	0	0

Lühiajaliste finantseeringutena on kajastatud pangadeposiidid kestvusega 3-12 kuud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 444	6 444	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 444	6 444	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	126 684	126 684	0	6
Laenunõuded	1 573 843	0	1 573 843	9,20
Muud nõuded	3 670	3 670	0	
Intressinõuded	3 670	3 670	0	20
Ettemaksed	14 482	14 482	0	
Tulevaste perioodide kulud	14 482	14 482	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 725 123	151 280	1 573 843	

	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	9,20
Muud nõuded	11 172	11 172	0	
Intressinõuded	11 172	11 172	0	20
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	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	5 925 351	2 599 800
Hoonestusprojektid	5 925 351	2 599 800
Kokku varud	5 925 351	2 599 800

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	121 888	20	1 498	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 305	0	5 333
Erisoodustuse tulumaks	0	419	0	368
Sotsiaalmaks	0	6 349	0	9 689
Kohustuslik kogumispension	0	343	0	521
Töötuskindlustusmaksed	0	411	0	551
Ettemaksukonto jääk	4 796		11 348	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	126 684	10 847	12 846	16 462

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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	80	90

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Tähering Invest OÜ	1 236 298	0	145 729	1 382 027
Raadiraja OÜ	379 427	0	-148 036	231 391
Põhjaringi OÜ	0	346 442	-346 442	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 615 725	346 442	-348 749	1 613 418

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Põhjaringi OÜ	10	27.05.2024	346 442

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Ehitustrust AS	6 877 152	1 389 063	8 266 215
Kvintett Kinnisvara OÜ	466 392	86 757	553 149
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 343 544	1 475 820	8 819 364

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

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenud seotud osapooltele	1 573 843	0	1 573 843	10%	EUR	2028	4,20
Laenunõuded	1 573 843	0	1 573 843				

	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	4,20
Laenunõuded	1 758 590	0	1 758 590				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
Ostud ja parendused	297	297
31.12.2024		
Soetusmaksumus	481 636	481 636
Jääkmaksumus	481 636	481 636

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Tegemist on maaga, mida ei amortiseerita. Soetusmaksumust on suurendanud parandustööd.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	89 190	0	0	89 190	3 180	92 370
Amortisatsioonikulu	-34 617	-2 073	-164	-36 854	-1 205	-38 059
Müügid (jääkmaksumuses)	-19 997	0	-309	-20 306	0	-20 306
31.12.2024						
Soetusmaksumus	300 956	20 287	432	321 675	27 770	349 445
Akumuleeritud kulum	-153 132	-19 953	-158	-173 243	-21 849	-195 092
Jääkmaksumus	147 824	334	274	148 432	5 921	154 353

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	20 082	0
Transpordivahendid	20 082	0
Kokku	20 082	0

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
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
Amortisatsioonikulu	-35 513	-35 513
31.12.2024		
Soetusmaksumus	355 130	355 130
Akumuleeritud kulum	-106 539	-106 539
Jääkmaksumus	248 591	248 591

Avaare Kinnisvara OÜ soetas 50% Põhjaringi OÜ-st. Tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel. Soetusmaksumus 356 380 eur, õiglase 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. 2024 aastal arvestati firmaväärtuselt kulumit 35 513 eurot.

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
SEB Liising	73 799	9 623	64 176	0	1,75%+3 kuu euribor	EUR	15.07.2029	14
Kapitalirendikohustised kokku	73 799	9 623	64 176	0				

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Masinad ja seadmed	81 421	22 048
Kokku	81 421	22 048

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	1 109 589	0	3 898	1 105 691	3%	EUR	2026-2033	20
Swedbank	1 150 466	1 150 466	0	0	3,4%+3 kuu euribor	EUR	2025	
Laenud äriühingutelt	35 123	0	35 123		6%	EUR		
Pikaajalised laenud kokku	2 295 178	1 150 466	39 021	1 105 691				
Kapitalirendikohustised kokku	73 799	9 623	64 176	0				13
Laenukohustised kokku	2 368 977	1 160 089	103 197	1 105 691				

	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	1 091 019	0	230 784	860 235	3%	EUR	2026-2033	20
Laenud äriühingutelt	174 218	0	174 218	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				

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	680 185	680 185	
Võlad töövõtjatele	18 435	18 435	
Maksuvõlad	10 847	10 847	6
Muud võlad	5 936	5 936	
Muud viitvõlad	5 936	5 936	
Saadud ettemaksed	558 346	558 346	
Tulevaste perioodide tulud	558 346	558 346	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 273 749	1 273 749	

	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	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 080 787	11 116 485
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 407 401	2 771 708
Kokku tingimuslikud kohustised	15 488 188	13 888 193

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	116 259	5 272 998
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	116 259	5 272 998
Kokku müügitulu	116 259	5 272 998
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	5 072 590
Haldusteenused	88 232	80 520
Ehitusteenuse vahendamine	27 745	119 619
Maa rent	282	269
Kokku müügitulu	116 259	5 272 998

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-103 600	-123 289
Sotsiaalmaksud	-40 944	-45 976
Kokku tööjõukulud	-144 544	-169 265
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	3

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 670	6 491	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 670	6 491	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300	314	
Kokku võlad ja ettemaksed	300	314	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 160 700	1 193 153	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	413 143	565 437	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 573 843	1 758 590	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	230 784	14
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 109 589	860 235	14
Kokku laenukohustised	1 109 589	1 091 019	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 204 208	70 195	81 250	1 193 153	70 195	9
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	9
Kokku antud laenud	2 025 380	170 195	441 878	1 758 590	137 124	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 193 153	95 047	127 500	1 160 700	95 047	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	565 437	0	152 294	413 143	50 786	9
Kokku antud laenud	1 758 590	95 047	279 794	1 573 843	145 833	

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	12 750	224 000	230 784	12 750	14
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	14
Kokku laenukohustised	1 477 662	736 750	1 148 805	1 091 019	38 161	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	230 784	2 542	233 326	0	2 542	14
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	860 235	288 546	39 192	1 109 589	55 546	14
Kokku laenukohustised	1 091 019	291 088	272 518	1 109 589	58 088	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	45 464	62 351
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	74 718	142 803
Kokku müüdud	120 182	205 154

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	3 199 983	516 067
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 297	10 449
Kokku ostetud	3 210 280	526 516

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	0	27 610

Seotud osapooltele müüdi haldusteenust ja ehitusteenust ning osteti ruumide üüriteenust, ehitusteenust, majutusteenust. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	246 168	504 570
Finantsinvesteeringud	0	100 000
Nõuded ja ettemaksed	62 593	21 278
Varud	1 144 420	1 081 646
Kokku käibevarad	1 453 181	1 707 494
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 432 782	8 959 269
Nõuded ja ettemaksed	4 459 338	3 942 848
Kinnisvarainvesteeringud	481 635	481 339
Materiaalsed põhivarad	154 353	120 348
Kokku põhivarad	15 528 108	13 503 804
Kokku varad	16 981 289	15 211 298
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	9 624	3 626
Võlad ja ettemaksed	43 556	43 405
Kokku lühiajalised kohustised	53 180	47 031
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 173 765	1 105 720
Kokku pikaajalised kohustised	1 173 765	1 105 720
Kokku kohustised	1 226 945	1 152 751
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300
Kohustuslik reservkapital	330	330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 804 917	11 088 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 945 797	2 966 885
Kokku omakapital	15 754 344	14 058 547
Kokku kohustised ja omakapital	16 981 289	15 211 298

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	116 259	5 272 998
Muud äritulud	0	2 500
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 086	-4 283 899
Mitmesugused tegevuskulud	-94 671	-103 555
Tööjõukulud	-144 544	-169 265
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 059	-45 671
Muud ärikulud	-354	-3 300
Kokku ärikasum (-kahjum)	-181 455	669 808
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-348 750	-1 000 207
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 186 770	3 046 988
Intressitulud	349 312	289 490
Intressikulud	-60 080	-39 194
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 945 797	2 966 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 945 797	2 966 885

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-181 455	669 808
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	38 059	45 671
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	224	0
Muud korrigeerimised	0	2 293
Kokku korrigeerimised	38 283	47 964
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-35 823	364 720
Varude muutus	-62 774	3 538 086
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	151	-798 686
Laekunud intressid	10 270	0
Kokku rahavood äritegevusest	-231 348	3 821 892
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 906	-1 474
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	20 082	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-297	-50 775
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-346 442	-1 031 854
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-100 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	100 000	0
Antud laenud	-516 340	-926 757
Antud laenude tagasimaksed	279 794	441 878
Laekunud intressid	53 606	61 003
Laekunud dividendid	710 950	168 750
Kokku rahavood investeerimistegevusest	295 447	-1 439 229
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	233 000	724 000
Saadud laenude tagasimaksed	-272 518	-3 562 765
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-30 991	-3 554
Makstud intressid	-1 992	-1 032
Makstud dividendid	-250 000	-168 750
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	12 270
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-322 501	-2 999 831
Kokku rahavood	-258 402	-617 168
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	504 570	1 121 738
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-258 402	-617 168
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	246 168	504 570

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	3 300	330	11 088 032	11 091 662
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	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	0	0	-1 615 725	-1 615 725
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 449 001	1 449 001
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3 300	330	13 888 193	13 891 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 945 797	1 945 797
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-250 000	-250 000
31.12.2024	3 300	330	15 750 714	15 754 344
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 613 418	-1 613 418
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 350 892	1 350 892
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	3 300	330	15 488 188	15 491 818

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2025

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	08.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Avaare Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Avaare Kinnisvara ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2024 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2024 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 arvamusele.

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.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 arvamust. 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 maakond, 51003

12.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Avaare Kinnisvara (registrikood: 11911584) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	12.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 282 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 205 820
Kokku	15 488 188
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 288 188
Kokku	15 488 188

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	116259	100.00%	Jah