

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AVAL Kinnisvara OÜ

registrikood: 10103480

tänava/talu nimi, Pärnu tn 116/1

maja ja korteri number:

linn: Paide linn, Paide linn

vald: Paide linn

maakond: Järva maakond

postisihthnumber: 72720

telefon: +372 56678631

e-posti aadress: avalkinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkond

AVAL Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on Paide linnas Pärnu tn. 116 asuva hoonete kompleksi haldamine ja rentimine.

Osaühing AVAL Kinnisvara põhitegevuseks on ruumide rent. Renditavad ruumid asuvad aadressil Pärnu 116 Paide linnas.

Tegevusaruanne

2022 aastal vahetus ettevõtte omanik ja juhatus.

2022 aastal jätkus ettevõtte tavapärase majandustegevus. Ettevõtte investeeris 2022 a hoonete parendamisse ca 39 733 eur-i

2023 aastal plaanib ettevõtte lisaks investeerida hoonekompleksi renoveerimiseks ca 250 000 eur-i. Plaanis on soojustada hooned, renoveerida hoonete katused ning välisfassaadid.

Tulud, kulud, kasum

2021. aastal moodustas Aval Kinnisvara OÜ müügitulu 34 640 (2021 a. 23 790) eurot ja kasum 19 363 (2021 a. 4 022) eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 328	685	
Nõuded ja ettemaksed	8 409	1 670	2; 3
Kokku käibevarad	11 737	2 355	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	61 513	11 225	5
Kokku põhivarad	61 513	11 225	
Kokku varad	73 250	13 580	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 000	0	
Võlad ja ettemaksed	16 398	4 091	6
Kokku lühiajalised kohustised	44 398	4 091	
Kokku kohustised	44 398	4 091	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	3 643	3 643	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 346	-676	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 363	4 022	
Kokku omakapital	28 852	9 489	
Kokku kohustised ja omakapital	73 250	13 580	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	34 640	23 790	7
Muud äritulud	0	8 930	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 525	-10 732	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 739	-5 836	9
Tööjõukulud	-1 011	-12 130	10
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	19 363	4 022	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 363	4 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 363	4 022	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aval Kinnisvara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja rahandusministri poolt kinnitatud aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad juhendid. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestus- printsiibi kohaselt.

Aval Kinnisvara OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi nõuetega. Bilanss on koostatud lühikese bilansina Raamatupidamise seaduse lisa 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontol.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). 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. 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Ettevõtte kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Hoonete amortisatsioonimääraks on 4 % aastas. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro kantakse kulusse. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed jne.) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse

kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- kinnisvara 4% aastas
- masinad ja seadmed 10% - 20% aastas
- transpordivahendid 10% - 20% aastas

Maad ei amortiseerita

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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. 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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Seotud osapooled

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks kui ühel osapoolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise osapoolle finants- või juhtimisotsustele.

Aval Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) tegevjuhtkonda;
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 860	2 860	
Ostjatelt laekumata arved	2 860	2 860	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 549	5 549	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 409	8 409	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 662	1 662	
Ostjatelt laekumata arved	1 662	1 662	
Ettemaksed	8	8	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 670	1 670	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 549	310
Üksikisiku tulumaks		280
Sotsiaalmaks		502
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 549	1 092

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	53 234	53 234
Akumuleeritud kulum	-53 234	-53 234
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	53 234	53 234
Akumuleeritud kulum	-53 234	-53 234
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	53 234	53 234
Akumuleeritud kulum	-53 234	-53 234
Jääkmaksumus	0	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 823	23 790
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 205	10 732

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	11 225	0	11 225
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	11 225	0	11 225
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2021			
Soetusmaksumus	11 225	0	11 225
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	11 225	0	11 225
Ostud ja parendused	10 555	39 733	50 288
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	21 780	39 733	61 513
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	21 780	39 733	61 513

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 898	15 898
Saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	16 398	16 398
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 860	1 860
Võlad töövõtjatele	620	620
Maksuvõlad	1 092	1 092
Muud võlad	519	519
Muud viitvõlad	519	519
Kokku võlad ja ettemaksed	4 091	4 091

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	34 640	23 790
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	34 640	23 790
Kokku müügitulu	34 640	23 790
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	26 823	23 790
Kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused	7 817	0
Kokku müügitulu	34 640	23 790

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	1 414	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 732	0
Energia	6 828	6 928
Elektrienergia	6 828	6 928
Veevarustusteenused	0	761
Kinnisvara haldamiskulud	0	3 043
Muud	551	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 525	10 732

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	545	3 341
Riiklikud ja kohalikud maksud	284	252
Transpordi kulud	192	1 598
Muud	1 718	645
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 739	5 836

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	760	9 120
Sotsiaalmaksud	251	3 010
Kokku tööjõukulud	1 011	12 130
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	3

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	41
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	41
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 000	0
Kokku laenukohustised	28 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	519
Kokku võlad ja ettemaksed	0	519

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	28 000	0	28 000
Kokku laenukohustised	0	28 000	0	28 000

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 395
Kokku müüdid	0	1 395

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600
Kokku ostetud	0	600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 011	9 120

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2023

AVAL Kinnisvara OÜ (registrikood: 10103480) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS VIKLAID	Juhatuse liige	18.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 363
Kokku	22 709

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 363
Kokku	22 709

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	34640	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Odien	11200618	Paide linn, Paide linn, Järva maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ MARREK TIMBER	11195932	Paide linn, Paide linn, Järva maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56678631
E-posti aadress	avalkinnisvara@gmail.com