

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AVAL Kinnisvara OÜ

registrikood: 10103480

tänava/talu nimi, Pärnu 116

maja ja korteri number:

linn: Paide linn

maakond: Järva maakond

postisihtnumber: 72720

telefon: +372 3851461

faks: +372 3853248

e-posti aadress: ago@avalkv.ee

veebilehe aadress: www.avalkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad tarnijatele	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2010.aastal müüdi ära autopesula koos sinna juurdekuuluvate masinate ja seadmetega. Tehing sooritati järelmaksuga. Viimane maksetähtaeg on 25.12.2015. Alates 01.11.2010 osaühing AVAL Kinnisvara enam autopesuga ei tegele. Alates novembrist 2010.a. tegeleb osaühing oma põhitegevusega s.o. ruumide rendiga, mis asuvad aadressil Pärnu 116 Paide linnas.

14.aprillil 2011 otsustas ainuomanik aktsiaseltsi ümberkujundada osaühinguks. Sama otsusega kinnitati uus põhikiri. Vastav Äriregistri kanne tehti 23.08.2011. Aktsiate asendussuhe osaühingu osadeks oli 1:1. Osaühingu osa pole registreeritud Eesti Väärtpaberikeskuses. Osaühingul on üks osa, mille omanikuks on osaühing BEN EW.

Osaühingu juhatus koosneb kolmest liikmest.

Tulud, kulud ja kasum

AS AVAL Kinnisvara 2013.a finantstulemuseks oli kahjum 11 052 (2012.a.:kahjum 11 157) eurot.

Ettevõtte põhinäitajad aastate lõikes on järgmised:

	2012	2013
Müügitulu (EUR)	22 300	20 454
Tulu kasv, (-vähenemine) %	-1,5	-8,3
Puhaskasum, (-kahjum) (EUR)	-11 157	-11 052
Kasumi kasv %	-25,6	-0,9
Puhasrentaablus %	-50,0	-54,0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,92	6,48
Varade puhasrentaablus (ROA) %	-9,5	-10,7
Omakapitali rentaablus (ROE) %	-10,5	-11,6
Puhas käibekapital (EEK-i)	9 477	44 587

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2013-müügitulu 2012)/ müügitulu 2012 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2013-puhaskasum 2012)/ puhaskasum 2012 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

$ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital} * 100.$

Investeeringud

Aruandeperioodil tehti remonditöid Pärnu 116 hoonele kokku summas 8 374 eurot. Ettevõtte ei teinud 2013.a. väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning ei planeeri neid ka 2014.aastaks.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Hindamaks, kas õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, kaalus juhtkond järgmisi aspekte:

- Usaldusväärsus - Kuna kinnisvaraobjekt asub kohas, kus aktiivne turg puudub, siis on usaldusväärse õiglase väärtuse leidmine keerulisem. Mida madalam on õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus, seda väiksem on sellest informatsioonist saadav kasu aruande lugejatele ja seda vähem on hindamiseks tehtud kulu ja pingutus õigustatud.

- Kasu aruande lugejatele - Kuna ettevõttel on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

Personal

2013. aastal oli keskmine töölepingu alusel töötavate isikute arv 1 ja nendele arvestatud töö- ja puhkustasude summa kokku oli 1 147 eurot. Juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatusesimehele - juhatajale arvestati juhatuses liikme tasusid 2013. aastal summas 4 760 (2010.: 3 480) eurot ning lahkumisel on tal õigus saada lahkumishüvitist kolme kuupalga ulatuses.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014.aastal erilisi muudatusi pakutavate teenuste osas ei planeerita. Samuti pole kavas suurendada töötajate arvu. 2014.aastal on plaanis alustada Pärnu tn. 116 fassaadi remondiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 952	3 645	2
Nõuded ja ettemaksed	48 764	16 172	3
Kokku käibevara	52 716	19 817	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	34 010	76 822	3
Kinnisvarainvesteeringud	17 013	20 363	7
Kokku põhivara	51 023	97 185	
Kokku varad	103 739	117 002	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	4 773	8
Võlad ja ettemaksed	8 129	5 566	9
Kokku lühiajalised kohustused	8 129	10 339	
Kokku kohustused	8 129	10 339	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	36 430	36 430	13
Kohustuslik reservkapital	3 643	3 643	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 589	77 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 052	-11 157	
Kokku omakapital	95 610	106 663	
Kokku kohustused ja omakapital	103 739	117 002	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	20 454	22 300	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 555	-14 869	15
Mitmesugused tegevuskulud	-10 735	-8 884	16
Tööjõukulud	-7 867	-6 173	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 349	-3 466	7
Muud ärikulud	0	-65	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 052	-11 157	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 052	-11 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 052	-11 157	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 052	-11 157	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 349	3 466	7
Muud korrigeerimised	-114	-1 312	
Kokku korrigeerimised	3 235	2 154	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	273	372	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 562	939	9
Kokku rahavood äritegevusest	-4 982	-7 692	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	23 566	16 106	6
Antud laenud	-14 131	0	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 435	16 106	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 146	-6 410	8; 18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 146	-6 410	
Kokku rahavood	307	2 004	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 645	1 641	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	307	2 004	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 952	3 645	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	36 430	3 643	77 747	117 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 157	-11 157
31.12.2012	36 430	3 643	66 590	106 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 052	-11 052
Muud muutused omakapitalis			-1	-1
31.12.2013	36 430	3 643	55 537	95 610

14.04.2011 võttis ainuomanik vastu otsuse aktsiaseltsi ümberkujundada osaühinguks, millega kinnitati ka uus põhikiri. Äriregistri kanne tehti 23.08.2011.

Täpsem informatsioon osakapitali kohta avalikustatakse lisas "Osakapital"

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2013.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja heast raamatupidamis tavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid ja muud õigusaktid.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe. Aruanne on koostatud lähtudes põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on maa, maarajatised või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast, milleks on ettevõtte juhtkonna hinnangul 20-30 aastat hoonetel ja maarajatistel 10 aastat. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Hindamaks, kas õiglase väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, kaalus juhtkond järgmisi aspekte:

- Usaldusväärsus - Kuna kinnisvaraobjekt asub kohas, kus aktiivne turg puudub, siis on usaldusväärse õiglase väärtuse leidmine keerulisem. Mida madalam on õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus, seda väiksem on sellest informatsioonist saadav kasu aruande lugejatele ja seda vähem on hindamiseks tehtud kulu ja pingutus õigustatud.

- Kasu aruande lugejatele - Kuna ettevõttel on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on osaühing Aval Kinnisvara OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Alates 01.01.2004 arvestatakse intressituluni 1 000 euronit kassapõhiselt. Muudel juhtudel toimub arvestus tekkepõhiselt.

Lähtuvalt RTJ 2 alates 01.01.2011 saldeeritakse lisaks muudele ärikuludele ja tuludele ka elektri ning muude sarnaste teenuste vahendusest saadud tulud ja kulud.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Kuni 31. detsembrini 2002 vähendati dividendide väljakuulutamise järel dividendide väljamaksmisega kaasneva ettevõtte tulumaksu võrra eelmiste perioodide jaotamata kasumit. 1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele otsustele. Seotud osapooled on:

- a) Osaühingu emaettevõtte
- b) Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele otsustele.
- c) Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassa	3 302	3 093
Arvelduskontod	650	552
Kokku raha	3 952	3 645

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 135	1 135			
Ostjatelt laekumata arved	1 135	1 135			4
Muud nõuded	81 639	47 629	34 010		6
Laenunõuded	13 619	13 619			18
Viitlaekumised	68 020	34 010	34 010		6
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 774	48 764	34 010		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 207	1 207	0		
Ostjatelt laekumata arved	1 207	1 207	0		4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	201	201	0		5
Muud nõuded	91 586	14 764	76 822		6
Viitlaekumised	91 586	14 764	76 822		18
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 994	16 172	76 822		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	1 135	1 207
Kokku nõuded ostjate vastu	1 135	1 207

Aruandeperioodil pole nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud ega pole laekunud varem ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		193	108	
Üksikisiku tulumaks		234		160
Sotsiaalmaks		465		254
Kohustuslik kogumispension		4		4
Töötuskindlustusmaksed		6		7
Ettemaksukonto jääk	0		93	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		902	201	425

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	13 619	13 619					
Laen emaettevõttele	13 619	13 619			EUR	31.12.2014	18
Viitlaekumised	68 020	34 010	34 010				
Järelmaksu nõue põhivara müügist	68 020	34 010	34 010		EUR	25.12.2015	
Kokku muud nõuded	81 639	47 629	34 010				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Viitlaekumised	91 586	14 764	76 822				
Järelmaksu nõue põhivara müügist	91 586	14 764	76 822		EUR	01.10.2014	
Kokku muud nõuded	91 586	14 764	76 822				

02.11.2010 müüdi autopesula hoone ja masinad järelmaksu tingimustel. Järelmaksu nõue on intressita. Muude nõuetena on bilansis kajastatud 2010.a. järelmaksuga müüdud põhivara eest laekumata summad vastavalt maksegraafikule.

2013.a. vaadati põhivara müügileping osapoolte poolt üle ja vastastikusel kokkuleppel muudeti maksete maksegraafikut. Viimase makse tähtaeg on 25.12.2015.a.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	11 225	53 234	64 459
Akumuleeritud kulum	0	-40 630	-40 630
Jääkmaksumus	11 225	12 604	23 829
Amortisatsioonikulu		-3 466	-3 466
31.12.2012			
Soetusmaksumus	11 225	53 234	64 459
Akumuleeritud kulum	0	-44 096	-44 096
Jääkmaksumus	11 225	9 138	20 363
Amortisatsioonikulu		-3 349	-3 349
Muud muutused	-1		-1
31.12.2013			
Soetusmaksumus	11 224	53 234	64 458
Akumuleeritud kulum		-47 445	-47 445
Jääkmaksumus	11 224	5 789	17 013

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 454	22 300
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-20 290	-23 332

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustused								
Laen emattevõttelt	0	0						
Muud laenukohustused kokku	0	0						
Laenukohustused kokku	0	0						

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustused								
Laen emattevõttelt	4 773	4 773			5%	EUR	31.12.2013	18
Muud laenukohustused kokku	4 773	4 773						
Laenukohustused kokku	4 773	4 773						

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 419	4 419			10
Võlad töövõtjatele	2 050	2 050			11
Maksuvõlad	902	902			5
Ostjate ettemaksed	758	758			
Kokku võlad ja ettemaksed	8 129	8 129			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 814	2 814			10
Võlad töövõtjatele	1 703	1 703			11
Maksuvõlad	425	425			5
Ostjate ettemaksed	624	624			
Kokku võlad ja ettemaksed	5 566	5 566			

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	4 419	2 814
Kokku võlad tarnijatele	4 419	2 814

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	649	302
Puhkusetasude kohustus	1 401	1 401
Kokku võlad töövõtjatele	2 050	1 703

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	43 874	52 605
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	11 663	13 984
Kokku tingimuslikud kohustused	55 537	66 589

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 55 537 €. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja 2014.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.a.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	36 430	36 430
Osade arv (tk)	1	1
14.märtsil 2011 võttis ainuomanik vastu otsuse kujundada aktsiaselts ümber osaühinguks. Põhikiri kinnitati 14.03.2011. Äriregistri kanne tehti 23.08.2011. Põhikirja järgi on osaühingu miinimum osakapitaliks 30 000 eurot ja maksimum osakapitali suuruseks 120 000 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 454	22 300
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 454	22 300
Kokku müügitulu	20 454	22 300
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused	20 454	22 300
Kokku müügitulu	20 454	22 300

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-6 940	-7 826
Elektrienergia	-6 940	-7 826
Veekulud	-365	-471
Remondikulud	-2 250	-6 572
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 555	-14 869

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-6 552	-6 266
Maamaks	-278	-278
Hoolduskulud	0	-360
Transpordi kulud	-768	0
Muud	-3 137	-1 980
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 735	-8 884

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-5 906	-4 629
Sotsiaalmaksud	-1 961	-1 544
Kokku tööjõukulud	-7 867	-6 173
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	BEN EW OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	13 646	4 773

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	512	708	14 131	508	4 773
2012	Müügid		Saadud laenude tagasimaksed		
Emaettevõtja	1 092		7 720		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	4 760	3 480

Ettevõtte juhtkonna hinnagul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhataja lahkumisel on tal õigus saada lahkumishüvitist kolme kuupalga ulatuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2014

AVAL Kinnisvara OÜ (registrikood: 10103480) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO POHLAK	juhatuse liige (juhataja)	16.06.2014
MARET POHLAK	Juhatuse liige	16.06.2014
LEONID LINKOV	Juhatuse liige	18.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 052
Kokku	55 537

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 052
Kokku	55 537

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20454	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing BEN EW	10103505	Pärnu 116	36430 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3851461
Faks	+372 3853248
E-posti aadress	ago@avalkv.ee
Veebilehe aadress	www.avalkv.ee