

27.05.2009

75765

Kalli Kalda

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 1.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: AVAL Kinnisvara AS

registrikood: 10103480

tänav, maja korter: Pärnu tn. 116

linn/vald: Paide linn

postisihthumber: 72720

maakond: Järvamaa

telefon: +372 385 1461

faks: +372 385 3248

e-posti aadress: ago@avalkv.ee

veebilehe aadress: www.avalkv.ee

Sisukord

Sisukord	2
Aastaaruandele lisatavad dokumendid:	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused ja põhimõtted	9
Lisa 2. Raha	11
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5. Materiaalne põhivara	14
Lisa 6. Pikaajalised pangalaenud	15
Lisa 7. Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 8. Maksuvõlad	16
Lisa 9. Muud lühiajalised võlad	17
Lisa 10. Müügitulu	17
Lisa 11. Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 12. Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 13. Tulumaks	18
Lisa 14. Aktsiakapital	19
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 16. Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus	21
Majandusaasta aruande allkirjad	22
Aastaaruandele lisatavad dokumendid:	
- Kasumi jaotamise ettepanek	
- Müügitulu vastavalt EMTAK-I klassifikaatorile 2008	
- Sõltumatu audiitori aruanne	



Tegevusaruanne**Sissejuhatus**

AS AVAL Kinnisvara põhitegevuseks on Paide linnas Pärnu tn. 116 asuva hoonete kompleksi haldamine ja rentimine. 2006.aastal lisandus uus tegevuala – automaatpesulas osutatav sõiduautode pesemisteenus.

2007.aastal lõpetati müüdud kinnistute kommunikatsioonide ehitamine. Paide linnale anti ametlikult üle Raja tänava kanalisatsiooni trass. Üks osa Raja tänava ehitamisest jääb 2008.aastasse. 2007.aastal müüdi 704 m² maad, seoses sellega muutus aktsiaseltsile AVAL Kinnisvara kuuluvate maade piir.

2008.aasta tegevusalad EMTAK-i järgi:

EMTAK-i kood Tegevusala

50203 Muu autoteenindus (autopesu, maanteeabi jne)

70329 Muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused

2009.aastal ei ole plaanis tegevusalasid muuta.

Tulud, kulud ja kasum

AS AVAL Kinnisvara 2008.a finantstulemuseks oli kahjum 93 396 (2007: kasum 107 418 krooni).

Ettevõtte põhinäitajad aastate lõikes on järgmised:

	2008	2007
Müügitulu (EEK-i)	1 287 563	1 512 201
Tulu kasv %	-14,9%	25,8%
Puhaskasum (EEK-i)	-93 396	107 418
Kasumi kasv %	-186,9%	-91,7%
Puhasrentaablus %	-7,3%	7,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,13	0,77
Varade puhasrentaablus (ROA) %	-4,3%	3,9%
Omakapitali rentaablus (ROE) %	-5,5%	6,0%
Puhas käibekapital (EEK-i)	-384 901	-115 687

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ❖ Tulu kasv (%) = (müügitulu 2008-müügitulu 2007)/ müügitulu 2007 * 100
- ❖ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008-puhaskasum 2007)/ puhaskasum 2007 * 100
- ❖ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- ❖ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused
- ❖ ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ❖ ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100.

Investeeringud

Aruandeperioodil tehti remonditöid Pärnu 116 hoonele kokku summas 148 tuh.krooni. Ettevõtte ei teinud 2008.a. väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning ei planeeri neid ka 2009.aastaks.

Personal

2008. aastal oli keskmine töölepingu alusel töötavate isikute arv 5 ja nendele arvestatud töö- ja puhkustasude summa kokku oli 337 320 (2007.: 308 995) krooni. Juhatus koosneb ühest liikmest - juhatajast. Nõukogu koosneb kolmest liikmest. Juhatajale arvestati juhatuse liikme tasusid 2008. aastal summas 64 542 (2007.:43 200) krooni ning lahkumisel on tal õigus saada lahkumishüvitist kolme kuupalga ulatuses. Nõukogu liikmete ametist lahkumisel või tagasikutsumisel ei ole neile tasusid ega soodustusi ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2009.aastal erilisi muudatusi pakutavate teenuste osas ei planeerita. Samuti pole kavas suurendada töötajate arvu. 2009.aastal on plaanis alustada Pärnu tn. 116 fasaadi remondiga.

Ago Pohlak

juhatuse liige

.....

2.03.2009

Juhataja

.....

Raamatupidamise aastaaruanne**Juhtkonna deklaratsioon**

AS AVAL Kinnisvara juhataja on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2008. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Aruanne on koostatud lähtudes tekkepõhisest arvestusprintsiiibist ja kajastab äriühingu raamatupidamisaruande koostamispäeva 02. märts 2009 seisundit. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS AVAL Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5-22 toodud AS AVAL Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

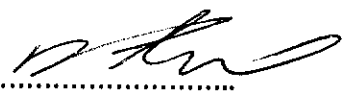
AS AVAL Kinnisvara juhatus:

Ago Pohlak

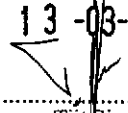
juhatuse liige



2.03.2009

Juhataja **ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS**

13-03-2009

Allkiri 
Tiit Simo auditor

Bilanss

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
A K T I V A			
KÄIBEVARA			
Raha	2	24 188	78 774
Nõuded ja ettemaksed	3	35 118	126 256
Müügiootel põhivara	4	0	187 628
KÄIBEVARA KOKKU		59 306	392 658
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	4	535 542	589 782
Materiaalne põhivara	5	1 558 107	1 788 939
PÕHIVARA KOKKU		2 093 649	2 378 721
AKTIVA KOKKU		2 152 955	2 771 379

P A S S I V A**LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

Laenukohustused

Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		0	260 503
Lühiajalised laenukohustused kokku	6	0	260 503
Võlad ja ettemaksud	4;7	444 207	247 842
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		444 207	508 345

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised laenukohustused

Laenu, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused		0	460 890
Pikaajalised laenukohustused kokku	6	0	460 890
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	460 890
KOHUSTUSED KOKKU		444 207	969 235

OMAKAPITAL

Aktiivkapital nimiväärtuses	14	570 000	570 000
Kohustuslik reservkapital		57 000	57 000
Jaotamata kasum (-kahjum)			
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 175 144	1 067 726
Aruandeaasta kasum(-kahjum)		-93 396	107 418
Jaotamata kasum (-kahjum) kokku		1 081 748	1 175 144
OMAKAPITAL KOKKU		1 708 748	1 802 144
PASSIVA KOKKU		2 152 955	2 771 379

Juhataja

**ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS**

13 -03- 2009

Allkiri
Tinn Simo audiitor

Kasumiaruanne
Skeem 1

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Müügitulu	10	1 287 563	1 512 201
Muud äritulud		3 085	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	-277 299	-290 485
Mitmesugused tegevuskulud	12	-352 704	-250 324
Tööjõukulud			
palgakulu		-337 320	-308 995
sotsiaalmaksud		-112 171	-102 765
Põhivara kulum	5	-285 072	-295 664
Muud äriikulud		0	-8 171
ÄRIKASUM (KAHJUM)		-73 918	255 797
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-19 893	-61 679
Muud finantstulud ja -kulud		415	115
Kokku finantstulud ja -kulud		-19 478	-61 564
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-93 396	194 233
Tulumaks		0	-86 815
ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM		-93 396	107 418

Juhataja ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-03-2009

Allkiri
Tiit Simo audiitor

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	31.2.2008	31.12.2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-73 918	255 797
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4;5	285 072	295 664
Kasum (kahjum) põhivara müügist	16	0	110 650
Kinnisvarainvesteering müügiotol põhivaraks		0	187 628
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16	1 085	4 305
Müügiotol põhivara		187 628	-187 628
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16	-102 267	-24 210
Makstud intressid	6	-19 893	-61 679
Makstud ettevõtte tulumaks	13	0	-86 815
Kokku rahavood äritegevusest		277 707	493 712
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	0	-6 018
Kinnisvarainvesteeringute müük	4	0	295 975
Saadud intressid		467	62
Antud laenu	9	0	-90 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		467	200 019
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		590 000	0
Laenude tagasimaksed	6;15	-922 760	-345 470
Makstud dividendid		0	-307 800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-332 760	-653 270
Rahavood kokku		-54 586	40 461
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	78 774	38 313
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-54 586	40 461
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	24 188	78 774

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-03-2009

Allkiri
Tilg Simo audiitor

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Jaotamata kasum					Omakapital kokku
	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Jaotamata kasum kokku	
Saldo 31.detsembril 2006	570 000	57 000	76 289	1 299 237	1 375 526	2 002 526
Eelmise aasta kasumi jaotus			1 299 237	-1 299 237	0	0
Dividendide väljakuulutamise			-307 800		-307 800	-307 800
Aruandeaasta kasum				107 418	107 418	107 418
Saldo 31.detsembril 2007	570 000	57 000	1 067 726	107 418	1 175 144	1 802 144
Eelmise aasta kasumi jaotus			107 418	-107 418	0	0
Dividendide väljakuulutamise					0	0
Aruandeaasta kasum				-93 396	-93 396	-93 396
Saldo 31. detsembril 2008	570 000	57 000	1 175 144	-93 396	1 081 748	1 708 748

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on avalikustatud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused ja põhimõtted**

2007.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja heast raamatupidamistavast. 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 Eesti kroonides.

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

Bilanss on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemist ja kasumiaruanne lisas 2 toodud skeemist 1. Rahavoogude aruandes on äritegevuse rahavoogusid kajastatud kaudmeetodil ning investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid otsemeetodil. Rahavoogude aruande koostamist on alustatud aruandeaasta ärikasumist.

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-03-2009

Juhataja

Allkiri
Tiit Simo audiitor

Nõudeid ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvaid ja lootusetuid võlgnevusi sellel bilansikirjel kajastatud ei ole.

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".

Materiaalne põhivara. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 60 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kuluks. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10 aastat
Seadmed	10 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulusid lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulusid kajastatakse aruandeperioodi kulusid.

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

Juhataja

13-03-2009
Allkiri
Tiit Simo auditor

Reservide moodustamine. Vastavalt äriseadustikule on AS AVAL Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 10 % aktsiakapitalist.

Tulude ja kulude arvestus. 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 intressitulu kuni 1 500 kroonini kassapõhiselt. Muudel juhtudel toimub arvestus tekkepõhiselt.

Lähtuvalt RTJ 2 alates 01.01.2004 saldeeritakse lisaks muudele ärikuludele ja tuludele ka elektri ning muude sarnaste teenuste vahendusest saadud tulud ja kulud.

Ettevõtte tulu maksustamine. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 2008. aastal määraga 21/79 (2009.a – 21/79) netodividendina väljamakstud summast. 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 tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 13.

Bilansipäevajärgsed sündmused. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aruande koostamiskuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2. Raha

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	4 350	8 370
SEB Eesti Ühispank EEK	19 838	70 404
Kokku	24 188	78 774

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-03-2009

Allkiri
Tii Simo audiitor

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	33 267	34 928
s.h. maksetähtaja ületanud	10 282	7 220
Nõuded emaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (Lisa 15)	1 851	91 275
s.h. Müügiarve	1 851	1 275
a.h. Antud laen	0	90 000
Laekumata intressid	0	53
Kokku	35 118	126 256

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

25.10.2007 sõlmiti maa eelostu- müügileping AS-le AVAL Kinnisvara kuuluva kinnistu (56601:004:0065) müümiseks. Vastavalt lepingule tasus ostja ettemaksuna ½ lepingu hinnast. Bilansis on vastav tehing kajastatud kirjetel „Müügiotel põhivara“ ja „Võlad ja ettemaksed“.

Kuna olulises osas ettevõtte kinnistut omatarbeks ei kasuta, siis olid kõik ettevõtte tulud ja kulud otsesemalt või kaudsemalt seotud kinnisvarainvesteeringuga.

Tabelis on toodud liikumised 2007. ja 2008. aastal kroonides:

(kroonides)	2008	2007
Saadud renditulu kinnisvarainvesteeringult	367 419	299 320
Renditud vara haldamise kulud	251 434	270 270
Tulem	115 985	29 050

Juhataja

**ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS**

13.03-2009

Allkiri
Tii Simo audiitor

Lisa 4 järg

(kroonides)	Maa	Rajatised	Ehitised	KV inv.kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	126 770	1 006 551	484 359	1 617 680
Soetamine		6 018		6 018
Müük		-427 519		-427 519
Mahakandmine (müügiootele)		-187 628		-187 628
Ümbergrupeerimine	48 856	-48 856		0
Soetusmaksumus 31.12.2007	175 626	348 566	484 359	1 008 551
Soetusmaksumus 31.12.2008	175 626	348 566	484 359	1 008 551

Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	92 398	282 432	374 830
Aruandeaasta kulum	0	45 456	19 377	64 833
Müük	0	-20 894		-20 894
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	116 960	301 809	418 769
Aruandeaasta kulum	0	34 860	19 380	54 240
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	151 820	321 189	473 009

Jääkmaksumus 31.12.2006	126 770	914 153	201 927	1 242 850
Jääkmaksumus 31.12.2007	175 626	231 606	182 550	589 782
Jääkmaksumus 31.12.2008	175 626	196 746	163 170	535 542

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-03-2009

Allkiri
Tii Simo audiitor

Lisa 5. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on arvel autopesula hoone ja seadmed.

Materiaalse põhivara liikumine 2008

(kroonides)

	Hooned ja ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 088 984	1 219 325	2 308 309
Soetusmaksumus 31.12.2008	1 088 984	1 219 325	2 308 309
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	245 022	274 348	519 370
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	108 900	121 932	230 832
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	353 922	396 280	750 202
Jääkmaksumus 31.12.2007	843 962	944 977	1 788 939
Jääkmaksumus 31.12.2008	735 062	823 045	1 558 107

Materiaalse põhivara liikumine 2007

(kroonides)

	Hooned ja ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	1 088 984	1 219 325	2 308 309
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 088 984	1 219 325	2 308 309
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	136 123	152 416	288 539
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	108 899	121 932	230 831
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	245 022	274 348	519 370
Jääkmaksumus 31.12.2006	952 861	1 066 909	2 019 770
Jääkmaksumus 31.12.2007	843 962	944 977	1 788 939

Juhataja



ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-03-2009

Allkiri

Tii Simo audiitor

Lisa 6. Pikaajalised pangalaenud

Laen	SEB Eesti Ühispank
Summa	1 700 000
Lõpptähtaeg	25.07.2010
Intrssimäär	2,7 % + panga Eesti krooni laenude baasintress
Tasutud intressid	- 31 417
Makstud intresside %	5,3 %
Saldo 31.12.2006	966 862
<i>sh. lühiajaline osa</i>	<i>250 355</i>
Lepingu järgsed tagasimaksed	-245 469
Tasutud intressid	-61 679
Makstud intresside %-de vahemik	6,55 – 8,45 %
Saldo 31.12.2007	721 393
<i>sh. lühiajaline osa</i>	<i>260 503</i>
Lepingujärgsed tagasimaksed	- 260 503
Lepingujärgsed tagasimaksed	- 460 890
Tasutud intressid	-5 846
Saldo 31.12.2008	0

Pangalaen tasuti 2008.aastal lõplikult ennetähtaegselt. Laenu tagatiseks oli ettevõttele kuuluvale hoonestatud tootmis- ja ärimaale seatud hüpoteek.

Juhataja 

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13 -03- 2009

Allkiri
Tiit Simo auditor

Lisa 7. Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

Bilansi kirje	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele		51 296	57 348
Võlad töövõtjatele		60 657	53 804
s.h. puhkusekohustus		38 421	33 161
Maksuvõlad	8	33 622	42 876
Muud lühiajalised võlad	9	298 632	0
Saadud ettemaksed	4	0	93 814
Võlad ja ettemaksud kokku		444 207	247 842

Lisa 8. Maksuvõlad

(kroonides)

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
	Võlg	Võlg
Käibemaks	7 028	16 838
Kinnipeetud tulumaks	8 238	8 248
s.h. viitvõlg	4 119	3 693
Sotsiaalmaks	17 600	17 045
s.h. viitvõlg	8 800	8 126
Töötuskindlustusmaksed	400	398
s.h. viitvõlg	200	210
Kogumispensioni maksed	356	347
s.h. viitvõlg	178	165
Maksud kokku	33 622	42 876

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-03-2009

Allkiri
Tiit Simo audiitor

Lisa 9. Muud lühiajalised võlad

(kroonides)

Bilansi kirje	31.12.2008	31.12.2007
Muud lühiajalised võlad	298 632	0
s.h. Laenu võlg emattevõttele	298 632	
Saadud ettemaksed (Lisa 4)	0	93 814
s.h. Kinnisvarainvesteeringute eest	0	93 814
Võlad ja ettemaksud kokku	298 632	93 814

Lisa 10. Müügitulu

Teenused on osutatud Paide linnas.

(kroonides)

Tegevusala	2008	%	2007	%
Muu autoteenindus (autopesu, maanteeabi jne)	920 144	71,5%	1 212 881	80,2%
Muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused	367 419	28,5%	299 320	19,8%
Müügitulu kokku	1 287 563	100,0%	1 512 201	100,0%

Lisa 11. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

Liik	2008	2007
Materjalid	-126 963	-131 058
Veekulu	-91 325	-98 645
Elektrikulu	-47 431	-39 350
Muud teenused	-11 580	-21 432
Kokku	-277 299	-290 485

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13.03.2009

Allkiri
Tiit Simo audiitor

Lisa 12. Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

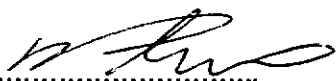
Liik	2008	2007
Ostetud teenused	-118 776	-80 000
Maamaks	-4 420	-4 220
Materjalid	-2 579	-29 144
Kommunaalteenused	0	-22 299
Muud kulud	-9 556	-15 488
Kindlustuskulud	0	-11 612
Remondikulud	-148 496	-54 593
Bürookulud	-20 713	-12 204
Hoolduskulud	-48 164	-20 764
Kokku	-352 704	-250 324

Lisa 13. Tulumaks

2007. aastal maksti välja dividende 307 800 krooni ja nendelt arvestatud tulumaks 86 815 krooni on kajastatud aruandeaasta kasumiaruandes tulumaksu real.

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Jaotamata kasum	1 081 748	1 175 144
Maksimaalne tulumaksukohustus	227 167	246 780
Võimalikud netodividendid	854 581	928 364

Juhataja


**ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS**

13.03.2009

Allkiri

Tiit Simo audiitor

Lisa 14. Aktsiakapital

Alates 1995. aastast AS AVAL Kinnisvara aktsiakapital on 570 000 krooni, mis on jaotatud 1140 nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 500 krooni. Põhikirja alusel on see ka miinimumkapital ja maksimumkapital võib olla 2 280 000 krooni ehk 4 560 aktsiat. Seisuga 31.12.2008 on tulu ühe aktsia kohta 949 (31.12.2007: 1031) krooni. Aktsionäridele maksti dividende 2007.a. summas 307 800 krooni.

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

Osapoole nimi	Seotuse olemuse kirjeldus	2008	2007
Osutatud teenuseid kokku		30 749	25 485
BEN EW OÜ	Aktsionär	30 749	25 485
Antud laenu			
BEN EW OÜ	Aktsionär	0	90 000
Saadud laenu			
BEN EW OÜ	Aktsionär	590 000	0

Emaettevõttelt BEN EW OÜ saadud laenud ning laenude tagasimaksed ja tasutud intressid:

(kroonides)

Laen	Intress	Tähtaeg	2007	
			Tasutud intressid	Tagasimaksed
Laen	1%	30.04.2007	527	-100 000
Kokku			527	-100 000

(kroonides)

Laen	Intress	Tähtaeg	2008		
			Tasutud intressid	Tagasimaksed	Saadud
Laen	5%	25.10.2009	14 045	291 368	590 000
Kokku			14 045	291 368	590 000

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13 - 13 - 2009

Allkiri

Tiiu Simo audiitor

Lisa 15 järg

Saldod seotud osapooltega (kroonides)

Bilansikirje	Seotuse olemuse kirjeldus	Mille eest	31.12.2008	31.12.2007
--------------	---------------------------	------------	------------	------------

Nõuded emaettevõttele ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu

BEN EW OÜ	Aksionär	Müügiarved	1 851	1 275
BEN EW OÜ	Aksionär	Antud laen	0	90 000
Kokku			1 851	91 275

Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele

BEN EW OÜ	Aksionär	Saadud laen	298 632	0
Kokku			298 632	0

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

Lahkumishüvitised. Juhatajal on õigus saada lahkumishüvitist. Maksimaalne summa, mis tuleks ettevõttel tema lahkumisel tasuda, on 10 800 krooni.

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS

13-01-2009

Allkiri
Tiit Jämo audiitor

Lisa 16. Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus

(kroonides)

Kirjete loetelu ja sisu selgitus	2008	2007
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest	0	110 649
Müüdud põhivara soetusmaksumus	0	427 518
Müüdud põhivara kulum	0	-20 894
Põhivara müügihind	0	-295 975
Mahakantud põhivara jääkmaksumus	0	406 625
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 085	4 305
s.h. bilansikirjete muutus:		
Nõuded ostjate vastu	1 661	-1 268
Muud lühiajalised nõuded	-576	341
Ettemaksed teenuste eest	0	5 232
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-102 267	-24 210
s.h. bilansikirjete muutus:		
Võlad tarnijatele	-6 052	20 005
Võlad töövõtjatele	6 853	24 806
Maksuvõlad	-9 254	-2 783
Muud võlad		-52
Saadud ettemaksed	-93 814	-66 186

Rahavoogude aruandes on 2007. aasta veerus elimineeritud äritegevusega nõuete muutusena antud laen emattevõttel summas 90 000 krooni. Nimetatud summa on kajastatud investeerimise rahavoogudes antud laenuna.

Juhataja

ALLA KIRJUTATUD
IDENTIFITSEERIMISEKS13.12.2009
Allkiri
Tiit Simo audiitor

Majandusaasta aruande allkirjad**Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele**

AS AVAL Kinnisvara juhatus on koostanud 2008. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. 2008. aasta majandusaasta aruande allkirjastamine 15.03.2009.

AS AVAL Kinnisvara juhatus:

Ago Pohlak

Juhatuse liige


.....

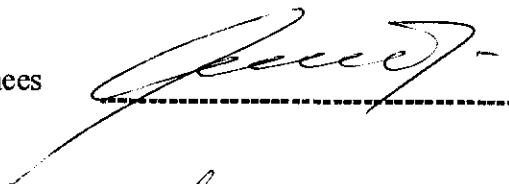
15.03.2009

AS AVAL Kinnisvara nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku esitatud kujul nõukogu 15.03.2009 otsusega muudatusteta heaks kiitnud. Nõukogu on sõltumatu audiitori aruande teadmiseks võtnud.

AS AVAL Kinnisvara nõukogu:

Leonid Linkov

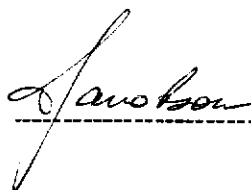
Nõukogu esimees


.....

15.03.2009

Tiido Jakobson

Nõukogu liige


.....

15.03.2009

Maret Pohlak

Nõukogu liige


.....

15.03.2009

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasumi jääk 31.12.2008	1 175 144 EEK
2008 a. aruandeaasta kahjum	-93 396 EEK
Jaotuskõlblik kasum kokku	1 081 748 EEK
Jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2008	1 081 748 EEK

Ago Pohlak

juhatuse liige



2.03.2009



Müügitulu vastavalt EMTAK-i klassifikaatorile 2008

EMTAK-i kood	Tegevusala	2008	2007
50203	Muu autoteenindus (autopesu, maanteeabi jne)	920 144	1 212 881
70329	Muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused	367 419	299 320
	Müügitulu kokku	1 287 563	1 512 201

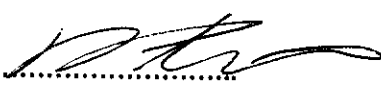
AS AVAL Kinnisvara juhatus:

Ago Pohlak

juhatuse liige


.....

2.03.2009

Juhataja

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts AVAL Kinnisvara ainuaktsionärile

Olen auditeerinud aktsiaselts AVAL Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 21 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Audiitori kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Auditeerimiseeskirjadega. Need eeskirjad nõuavad, et ma oleks vastavuses eetikanõuetega ning et planeeriks ja viiks auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt aktsiaselts AVAL Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Asjaolu rõhutamise

Ettevõtte käibekapital on järjepidevalt negatiivne. Käibekapitali defitsiit annab märku sellest, et ettevõtte maksevõime tulevikus oma lühiajaliste kohustuste täitmiseks võib olla piiratud. Selline olukord võib luua ettevõttele kaasa finantsseisundi olulise halvenemise.

Tartus, 13. märtsil 2009

Tiit Simo
Vannutatud audiitor
Audiitori tunnistus nr. 290