

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Avail Invest

registrikood: 10713942

tänavatalu nimi, Vanemuise 42-9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10911

telefon: +372 6506227

e-posti aadress: avail@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

OÜ Avail Invest asutati novembris 2000 ja registreeriti äriregistris 11.12.2000. Osaühingul on üks osanik. Ettevõtte põhitegevuseks on raamatupidamis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine ning investeerimine.

Aruandeperioodil jätkati teenuste osutamist ja kinnisvarainvesteeringute haldamist. Alustati kinnisvaraarendusega (elumaja ehitus müügiks). Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ei tehtud. Ka järgmisel aruandeperioodil ei ole plaanis teha selliseid väljaminekuid.

Osaühingul oli aruandeperioodi jooksul üks osalise tööajaga töötaja, kellele arvestati töötasu kokku 1 686 eurot. Juhatajale tasu ei makstud ja muid soodustusi ette ei ole nähtud.

Järgmisel aruandeaastal plaanitakse jätkata teenuste osutamist ja võimaluste piires lühiajalist investeerimist väärtpaberitesse või kinnisvarasse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	44 531	19 920	
Finantsinvesteeringud	29 975	29 975	2
Nõuded ja ettemaksed	74 485	58 454	3
Varud	357 472	112 042	5
Kokku käibevara	506 463	220 391	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	61 856	66 746	6
Materiaalne põhivara	11 433	18 259	7
Kokku põhivara	73 289	85 005	
Kokku varad	579 752	305 396	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	242 778	11 098	10
Võlad ja ettemaksed	91 959	77 349	11
Kokku lühiajalised kohustused	334 737	88 447	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 539	11 545	10
Kokku pikaajalised kohustused	8 539	11 545	
Kokku kohustused	343 276	99 992	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 592	129 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 072	73 081	
Kokku omakapital	236 476	205 404	
Kokku kohustused ja omakapital	579 752	305 396	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	58 820	98 433	14
Muud äritulud	0	3 108	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 607	-569	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 317	-11 565	
Tööjõukulud	-2 612	-3 719	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 717	-11 977	
Ärikasum (kahjum)	31 567	73 711	
Finantstulud ja -kulud	-495	-630	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 072	73 081	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 072	73 081	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	79 622	46 286
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-280 355	-11 944
Väljamaksed töötajatele	-2 834	-3 548
Laekunud intressid	57	99
Kokku rahavood äritegevusest	-203 510	30 893
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 981
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	12 865
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-6 391
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	4 493
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	231 500	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-22 400
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 827	-2 706
Makstud intressid	-552	-729
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	228 121	-25 835
Kokku rahavood	24 611	9 551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 920	10 369
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 611	9 551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 531	19 920

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	129 511	132 323
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	129 511	132 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)			73 081	73 081
31.12.2011	2 556	256	202 592	205 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)			31 072	31 072
31.12.2012	2 556	256	233 664	236 476

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Avail Invest osutab raamatupidamis-, konsultatsiooni- ja muid äriteenuseid ning tegeleb investeerimis- ja kinnisvara arendustegevusega. OÜ Avail Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ning hea raamatupidamistavaga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi hoiuseid pangas ning rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse äri-, investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse, osakutesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjate laekumata arved ja muud nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse samal kulukirjel vastukandena.

Varud

Varudena kasjastatakse varasid, mida hoitakse või toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kuna üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod).

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetus- maksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil, st. soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse tema kasuliku eluea (üldjuhul 5-20 aastat) jooksul. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 630 eurot. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulumit on arvestatud põhivara soetusmaksumuselt vara eeldatavale kasulikule kasutuseale lineaarse meetodi järgi. Kontoriseadmete kasulikuks kasutuseaks on loetud kaks aastat ja sõidukitel neli aastat.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 630

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2-4 aastat

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Rendile antud varade kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendile võetud varade kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kapitalirendile võetud varad võetakse arvele sarnaselt põhivarale. Kapitalirendikohustuse põhiosa maksed kajastatakse kohustusena.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 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 lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks raamatpidamise aastaaruande mõistes loetakse äriühingu omanikke ja juhtkonda, nende lähikondlasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Realiseerimise netokäive kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2010	29 975		29 975
31.12.2011	29 975	0	29 975
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 975		29 975
31.12.2012	29 975		29 975
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 975		29 975

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	36 316	36 316		
Ostjatelt laekumata arved	36 316	36 316		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 169	38 169		
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 485	74 485		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	57 118	57 118		
Ostjatelt laekumata arved	57 118	57 118		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 336	1 336		
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 454	58 454		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	38 169		1 336	0
Üksikisiku tulumaks		13		13
Erisoodustuse tulumaks		68		68
Sotsiaalmaks		129		221
Kohustuslik kogumispension		1		4
Töötuskindlustusmaksed		3		8
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		16 438		16 438
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38 169	16 652	1 336	16 752

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	357 472	112 042
Kinnisvaraarendus	357 472	112 042
Kokku varud	357 472	112 042

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	110 542	97 047	207 589
Akumuleeritud kulum	0	-25 297	-25 297
Jääkmaksumus	110 542	71 750	182 292
Amortisatsioonikulu	0	-5 004	-5 004
Ümberklassifitseerimised	-110 542	0	-110 542
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	97 047	97 047
Akumuleeritud kulum	0	-30 301	-30 301
Jääkmaksumus	0	66 746	66 746
Ostud ja parendused		-4 890	-4 890
31.12.2012			
Soetusmaksumus		97 047	97 047
Akumuleeritud kulum		-35 191	-35 191
Jääkmaksumus		61 856	61 856

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	447
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	72

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
31.12.2010				
Soetusmaksumus	42 077	3 200	45 277	45 277
Akumuleeritud kulum	-9 463	-2 806	-12 269	-12 269
Jääkmaksumus	32 614	394	33 008	33 008
Ostud ja parendused	0	1 981	1 981	1 981
Amortisatsioonikulu	-5 836	-1 137	-6 973	-6 973
Müügid	-9 757	0	-9 757	-9 757
31.12.2011				
Soetusmaksumus	23 343	3 557	26 900	26 900
Akumuleeritud kulum	-6 322	-2 319	-8 641	-8 641
Jääkmaksumus	17 021	1 238	18 259	18 259
Amortisatsioonikulu	-5 836	-990	-6 826	-6 826
31.12.2012				
Soetusmaksumus	23 343	3 557	26 900	26 900
Akumuleeritud kulum	-12 158	-3 309	-15 467	-15 467
Jääkmaksumus	11 185	248	11 433	11 433

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	12 865
Transpordivahendid	0	12 865
Kokku	0	12 865

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	11 539	3 000	8 539		4,36	EUR	12/2014
Kapitalirendikohustused kokku	11 539	3 000	8 539				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	14 365	2 820	11 545		4,36	EUR	12/2014
Kapitalirendikohustused kokku	14 365	2 820	11 545				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2012	2011
Masinad ja seadmed	11 185	17 021
Kokku	11 185	17 021

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	0	447
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	0	43 400
Kokku	0	43 400

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	239 778	239 778			
Lühiajalised laenud kokku	239 778	239 778			
Kapitalirendikohustused kokku	11 539	3 000	8 539		8
Laenukohustused kokku	251 317	242 778	8 539		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	8 278	8 278			
Lühiajalised laenud kokku	8 278	8 278			
Kapitalirendikohustused kokku	14 365	2 820	11 545		8
Laenukohustused kokku	22 643	11 098	11 545		

Lühiajaline laen on osanikult kinnisvaraarenduse finantseerimiseks.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 987	16 987		
Võlad töövõtjatele	50	50		
Maksuvõlad	16 652	16 652		
Muud võlad	58 270	58 270		
Dividendivõlad	58 270	58 270		
Kokku võlad ja ettemaksed	91 959	91 959		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 156	2 156		
Võlad töövõtjatele	171	171		
Maksuvõlad	16 752	16 752		
Muud võlad	58 270	58 270		
Dividendivõlad	58 270	58 270		
Kokku võlad ja ettemaksed	77 349	77 349		

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	49 069	42 544
Kokku tingimuslikud kohustused	49 069	42 544

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	58 820	98 433
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 820	98 433
Kokku müügitulu	58 820	98 433
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Raamatupidamisteenus	2 280	2 246
Konsultatsiooniteenus	56 540	95 740
Renditulu	0	447
Kokku müügitulu	58 820	98 433

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	3 108
Kokku muud äritulud	0	3 108

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 686	2 325
Sotsiaalmaksud	903	1 362
Töötuskindlustusmakse	23	32
Kokku tööjõukulud	2 612	3 719

Ettevõtte oli 1 osalise tööajaga töötaja (kokku alla 1 täistööaja).

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	57	99
Intressitulu hoiustelt	57	99
Intressikulud	-552	-729
Intressikulu kapitalirendilt	-552	-729
Kasum fondiosakute müügist	0	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-495	-630

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	301 826	68 421

2012	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 500
2011	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 400

Dividendi, laenu ja muud võlad osaniku ees.

Aruandeaastal ei ole tegevjuhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2013

osaühing Avail Invest (registrikood: 10713942) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Juhatuse liige	02.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 072
Kokku	233 664
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	233 664
Kokku	233 664

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	56540	96.12%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	2280	3.88%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Taivo Epner	37004020214		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6506227
E-posti aadress	avail@hot.ee