

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AVAL Kinnisvara OÜ

registrikood: 10103480

postiaadress: Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pärnu tn 116/1

postisihthnumber: 72720

telefon: +372 56678631, +372 5186404

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

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.

2023 aastal jätkus ettevõtte tavapärase majandustegevus. Ettevõtte investeeris 2023 a hoonete parendamisse ca 238 451 (2022 a. 39 733) eur-i. Plaanis on soojustada hooned, renoveerida hoonete katused ning välisfassaadid.

Tulud, kulud, kasum

2023. aastal moodustas Aval Kinnisvara OÜ müügitulu 52 068 (2022 a. 34 640) eurot ja kasum 19 437 (2022 a. 19 363) eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 657	3 328	
Nõuded ja ettemaksed	22 868	8 409	2
Kokku käibevarad	61 525	11 737	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	278 184	39 733	3
Materiaalsed põhivarad	35 780	21 780	4
Kokku põhivarad	313 964	61 513	
Kokku varad	375 489	73 250	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	223 172	28 000	
Võlad ja ettemaksed	54 028	16 398	5
Kokku lühiajalised kohustised	277 200	44 398	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	50 000	0	
Kokku kohustised	327 200	44 398	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	3 643	3 643	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 709	3 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 437	19 363	
Kokku omakapital	48 289	28 852	
Kokku kohustised ja omakapital	375 489	73 250	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	52 068	34 640	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 236	-11 525	7
Mitmesugused tegevuskulud	-8 003	-2 739	8
Tööjõukulud	0	-1 011	9
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	20 829	19 363	
Intressikulud	-1 420	0	
Muud finantstulud ja -kulud	28	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 437	19 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 437	19 363	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aval Kinnisvara OÜ 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 tööeest. 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 098	1 098
Ostjatelt laekumata arved	1 098	1 098
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 770	21 770
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 868	22 868
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 860	2 860
Ostjatelt laekumata arved	2 860	2 860
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 549	5 549
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 409	8 409

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	53 234	0	53 234
Akumuleeritud kulum	-53 234	0	-53 234
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	39 733	39 733
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	53 234	39 733	92 967
Akumuleeritud kulum	-53 234	0	-53 234
Jääkmaksumus	0	39 733	39 733
Ostud ja parendused	0	238 451	238 451
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2023			
Soetusmaksumus	53 234	278 184	331 418
Akumuleeritud kulum	-53 234	0	-53 234
Jääkmaksumus	0	278 184	278 184

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 382	26 823
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 139	10 765

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	11 225	11 225
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	11 225	11 225
Ostud ja parendused	10 555	10 555
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	21 780	21 780
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 780	21 780
Ostud ja parendused	14 000	14 000
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	35 780	35 780
Jääkmaksumus	35 780	35 780

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	53 163	53 163
Saadud ettemaksed	865	865
Kokku võlad ja ettemaksed	54 028	54 028
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 898	15 898
Saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	16 398	16 398

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 068	34 640
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 068	34 640
Kokku müügitulu	52 068	34 640
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	44 382	26 823
Kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused	7 686	7 817
Kokku müügitulu	52 068	34 640

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	2 139	1 414
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 210	2 732
Energia	10 775	6 828
Elektrienergia	10 775	6 828
Muud	4 112	551
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23 236	11 525

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	3 173	545
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 631	284
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	178	0
Transpordi kulud	0	192
Muud	2 021	1 718
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 003	2 739

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	760
Sotsiaalmaksud	0	251
Kokku tööjõukulud	0	1 011
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000	28 000
Kokku laenukohustised	155 000	28 000

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 000	127 000	0	155 000	275
Kokku laenukohustised	28 000	127 000	0	155 000	275

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	1 011

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

AVAL Kinnisvara OÜ (registrikood: 10103480) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS VIKLAID	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 437
Kokku	42 146

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 437
Kokku	42 146

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52068	100.00%	Jah