

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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

2024 aastal jätkus ettevõtte tavapärase majandustegevus. Ettevõtte investeeris 2024 a hoonete parendamisse ca 29 367 (2023 a. 238 451) eur-i. Plaanis on soojustada hooned, renoveerida hoonete katused ning välisfassaadid.

Tulud, kulud, kasum

2024. aastal moodustas Aval Kinnisvara OÜ müügitulu 57 109 (2023 a. 52 068) eurot ja kasum 22 838 (2023 a. 19 437) eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 295	38 657	
Nõuded ja ettemaksed	2 035	22 868	2
Kokku käibevarad	21 330	61 525	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	307 551	278 184	3
Materiaalsed põhivarad	53 908	35 780	4
Kokku põhivarad	361 459	313 964	
Kokku varad	382 789	375 489	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	168 146	167 080	
Võlad ja ettemaksed	10 571	54 028	5
Kokku lühiajalised kohustised	178 717	221 108	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	132 945	106 092	
Kokku pikaajalised kohustised	132 945	106 092	
Kokku kohustised	311 662	327 200	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	3 643	3 643	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 146	22 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 838	19 437	
Kokku omakapital	71 127	48 289	
Kokku kohustised ja omakapital	382 789	375 489	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	57 109	52 068	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 278	-23 236	7
Mitmesugused tegevuskulud	-6 384	-8 003	8
Ärikasum (kahjum)	39 447	20 829	
Intressikulud	-16 659	-1 420	
Muud finantstulud ja -kulud	50	28	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 838	19 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 838	19 437	

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 väärtusest (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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 035	2 035
Ostjatelt laekumata arved	2 035	2 035
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 035	2 035
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
31.12.2023			
Soetusmaksumus	53 234	278 184	331 418
Akumuleeritud kulum	-53 234	0	-53 234
Jääkmaksumus	0	278 184	278 184
Ostud ja parendused	0	29 367	29 367
31.12.2024			
Soetusmaksumus	53 234	307 551	360 785
Akumuleeritud kulum	-53 234	0	-53 234
Jääkmaksumus	0	307 551	307 551

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 946	44 382
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 403	21 139

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
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
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	35 780	35 780
Ostud ja parendused	18 128	18 128
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2024		
Soetusmaksumus	53 908	53 908
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	53 908	53 908

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 093	2 093
Maksuvõlad	854	854
Muud võlad	6 754	6 754
Intressivõlad	6 754	6 754
Saadud ettemaksed	870	870
Kokku võlad ja ettemaksed	10 571	10 571
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	53 163	53 163
Saadud ettemaksed	865	865
Kokku võlad ja ettemaksed	54 028	54 028

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 109	52 068
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 109	52 068
Kokku müügitulu	57 109	52 068
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	49 946	44 382
Kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused	7 163	7 686
Kokku müügitulu	57 109	52 068

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Tooraine ja materjal	875	2 139
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 052	6 210
Energia	8 351	10 775
Elektrienergia	8 351	10 775
Muud	0	4 112
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 278	23 236

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	3 128	3 173
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 864	2 631
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	178
Muud	1 392	2 021
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 384	8 003

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000	155 000
Kokku laenukohustised	155 000	155 000

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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000	0	0	155 000	3 361
Kokku laenukohustised	155 000	0	0	155 000	3 361

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2025

AVAL Kinnisvara OÜ (registrikood: 10103480) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Margus Viiklaid	Juhatuse liige	16.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 838
Kokku	64 984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	57109	100.00%	Jah