

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: PAAVLI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10566627

tänavatalu nimi, Paavli tn 2a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

telefon: +372 6500000

faks: +372 6500003

e-posti aadress: ireen@epre.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on Pärnu mnt.21, Paavli 1, Paavli 5, Paavli 5a, Kopli 25, Kopli 29 ja Kopli 35 hoonete haldamine ja üürile andmine.

Aruandeaastal jätkati stabiilselt põhitegevusega.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 10 töötajat. Kogu palgafond moodustas 144 tuhat eurot ning juhatuse liikmete tasud moodustasid sellest 27 tuhat eurot. Muid soodustusi ja eraldisi juhatuse liikmed ei saanud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegev.

OÜ Paavli Kinnisvara tähtsamad näitajad:

	2019	2018
Müügitulu (tuh.EUR)	3 242	3 120
Ärikasum	2 599	1 960
Ärikasumi marginaal	80,2%	62,8%
ROE	11,8%	8,6%
ROA	8,1%	5,9%
Quick Ratio	2,33	0,97
Current Ratio	2,33	1,00

Kasutatud valemite kirjeldus:

Ärikasum: kinnisvara ümberhindluseta

ROE: puhaskasum/keskmine omakapital

ROA: puhaskasum/keskmine varade maht

Quick Ratio: (käibevarad-varud)/lühiajalised kohustused

Current Ratio: käibevarad/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 537 086	1 103 501	2
Nõuded ja ettemaksed	613 751	741 119	3
Varud	0	50 000	
Kokku käibevarad	2 150 837	1 894 620	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 056	5 056	
Nõuded ja ettemaksed	0	166 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	27 417 700	26 370 600	7
Materiaalsed põhivarad	322 141	279 475	
Kokku põhivarad	27 744 897	26 821 131	
Kokku varad	29 895 734	28 715 751	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	470 951	1 482 780	9
Võlad ja ettemaksed	450 896	413 486	8
Kokku lühiajalised kohustised	921 847	1 896 266	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 283 120	8 011 190	9
Kokku pikaajalised kohustised	8 283 120	8 011 190	
Kokku kohustised	9 204 967	9 907 456	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 350 680	17 287 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 333 068	1 513 378	
Kokku omakapital	20 690 767	18 808 295	
Kokku kohustised ja omakapital	29 895 734	28 715 751	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 241 932	3 119 817	10
Muud äritulud	718 535	113 413	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-527 752	-632 421	12
Mitmesugused tegevuskulud	-360 480	-295 596	13
Tööjõukulud	-192 875	-181 743	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-50 725	-49 303	
Muud ärikulud	-22 545	-19 843	
Ärikasum (kahjum)	2 806 090	2 054 324	
Intressitulud	170	98	
Intressikulud	-361 474	-299 044	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 444 786	1 755 378	
Tulumaks	-111 718	-242 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 333 068	1 513 378	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Paavli Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

OÜ Paavli Kinnisvara lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kaoab õigus finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või antakse kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeringud tütar-, ja sidus-ettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Tütar-, ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist.

Soetatud tütar-ettevõtteid vastavalt Raamatupidamise seaduse §29 p.2 ei konsolideerita.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) ettevõtte on aruandva ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) ettevõtted, mille üle eelmises lõigus määratletud isikud (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju aruandva ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on võetud arvesse suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõtte juhatuse hinnangut. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasu-mi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ei saa eeldada selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljamaksmise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha arvelduskontodel	1 506 435	1 086 975
Raha kassas	30 651	16 526
Kokku raha	1 537 086	1 103 501

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	435 334	435 334	0
Ostjatelt laekumata arved	435 334	435 334	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Muud nõuded	178 417	178 417	0
Laenunõuded	166 000	166 000	0
Intressinõuded	12 417	12 417	0
Nõue tütarettev.vastu	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	613 751	613 751	0
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	428 698	428 698	0
Ostjatelt laekumata arved	428 698	428 698	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0
Muud nõuded	178 417	12 417	166 000
Laenunõuded	166 000	0	166 000
Intressinõuded	12 417	12 417	0
Nõue tütarettev.vastu	300 000	300 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	907 119	741 119	166 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	12 500	0	56 750
Käibemaks	0	23 253	0	30 515
Üksikisiku tulumaks	0	6 222	0	3 446
Erisoodustuse tulumaks	0	512	0	0
Sotsiaalmaks	0	9 403	0	8 384
Kohustuslik kogumispension	0	339	0	290
Töötuskindlustusmaksed	0	471	0	338
Ettemaksukonto jääk	0		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	52 700	4	99 723

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11097557	Bergeret OÜ	Eesti	Kinnisvaraarnedus	100	100
14359437	Paavli Kvartal OÜ	Eesti	Haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Bergeret OÜ	2 556	2 556
Paavli Kvartal OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 056	5 056

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	166 000	166 000	0
Intressinõuded	12 417	12 417	0
Kokku muud nõuded	178 417	178 417	0
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	166 000	0	166 000
Intressinõuded	12 417	12 417	0
Kokku muud nõuded	178 417	12 417	166 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	15 495 807
Ostud ja parendused	595 243
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	93 550
Lisandumised äriühenduste kaudu	10 186 000
31.12.2018	26 370 600
Ostud ja parendused	840 264
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	206 836
31.12.2019	27 417 700

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 441 778	2 186 943

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	148 535	148 535	
Võlad töövõtjatele	14 857	14 857	
Maksuvõlad	52 700	52 700	
Muud võlad	22 275	22 275	
Intressivõlad	12 500	12 500	
Muud viitvõlad	9 775	9 775	
Saadud ettemaksed	212 529	212 529	
Tulevaste perioodide tulud	212 068	212 068	
Muud saadud ettemaksed	461	461	
Kokku võlad ja ettemaksed	450 896	450 896	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	92 312	92 312	
Võlad töövõtjatele	14 399	14 399	
Maksuvõlad	99 723	99 723	
Muud võlad	1 798	1 798	
Intressivõlad		0	
Muud viitvõlad	1 798	1 798	
Saadud ettemaksed	205 254	205 254	
Tulevaste perioodide tulud	204 793	204 793	
Muud saadud ettemaksed	461	461	
Kokku võlad ja ettemaksed	413 486	413 486	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	0	0					
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	5 199 790	418 775	4 781 015		6M Euribor+1,75%	EUR	jaan.2022
Laenud seotud osapooltelt	2 400 000	0	2 400 000		8,0%	EUR	dets.2021
Laenud mitteseotud osapooltelt	1 000 000	0	1 000 000		4,5%	EUR	dets.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 599 790	418 775	8 181 015				
Kapitalirendikohustised kokku	154 281	52 176	102 105				
Laenukohustised kokku	8 754 071	470 951	8 283 120				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	0	0					
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	727 988	727 988	0		2,25%	EUR	dets.2018
Laenud krediitiasutustelt	497 856	83 861	413 995		1,95%	EUR	aug.2021
Laenud krediitiasutustelt	4 357 823	640 800	3 717 023		1,70%	EUR	veeb.2021
Laenud seotud osapooltelt	1 800 000	0	1 800 000		8,00%	EUR	dets.2021
Laenud mitteseotud osapooltelt	1 950 000	0	1 950 000		4,50%	EUR	dets.2021
Pikaajalised laenud kokku	9 333 667	1 452 649	7 881 018				
Kapitalirendikohustised kokku	160 303	30 131	130 172				
Laenukohustised kokku	9 493 970	1 482 780	8 011 190				

OÜ Paavli Kinnisvaral on kõik krediitiasutuste laenulepingud AS Swedbank-ist, aadressidel Kopli 25, Kopli 35, Paavli 5, Paavli 5a, Paavli 5b ja Kopli 33/Paavli 1 asuvate tootmis- ja büroohoonete soetamiseks.

Ettevõtte poolt saadud pikaajaliste investeerimislaenude tagatiseks on seotud hüpoteegid soetatud hoonetele ellinimetatud aadressidel summas 52 866 244 eurot.

31.12.2019 seisuga on nimetatud objekti kinnisvarainvesteeringu väärtus näidatud lisa 7.

Mitteseotud osapoolelt 1 000 000 eurot saadud laenu tagatiseks on seotud hüpoteek teisele vabale järjekohale summas 1 661 703 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 241 932	3 119 817
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 241 932	3 119 817
Kokku müügitulu	3 241 932	3 119 817
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	2 441 778	2 186 943
Vahendatavad teenused	642 017	773 701
Muud teenused	158 137	159 173
Kokku müügitulu	3 241 932	3 119 817

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	206 836	93 550
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3 517
Nõude laekumine	505 000	0
Muud	6 699	16 346
Kokku muud äritulud	718 535	113 413

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	-449 268	-555 178
Elektrienergia	-304 147	-416 646
Soojusenergia	-145 121	-138 532
Vesi ja kanalisatsioon	-49 114	-47 503
Prügi	-6 241	-5 360
Sidekulud	-3 105	-4 659
Valveteenused	-20 024	-19 721
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-527 752	-632 421

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-13 797	-33 605
Energia	-27 156	-24 657
Soojusenergia	-12 295	-5 674
Kütus	-14 861	-18 983
Mitmesugused bürookulud	-6 094	-8 128
Riiklikud ja kohalikud maksud	-29 148	-29 146
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-42 229	-14 420
Ehitusmaterjalid	-25 003	-13 974
Hooldusteenused	-42 423	-45 808
Kindlustus	-25 265	-16 987
Kasutusrent	-4 228	-4 685
Kulud sõidukitele	-6 886	-8 498
Panga teenused	-6 144	-3 986
Jur.kulud,audit ja raamatup.	-47 311	-51 855
Sidekulud	-4 206	-2 345
Varude mahakandmine	-56 208	0
Maakleritasud	-14 378	-26 614
Muud	-10 004	-10 888
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-360 480	-295 596

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-143 957	-135 457
Sotsiaalmaksud	-48 918	-46 286
Kokku tööjõukulud	-192 875	-181 743
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180 188	2 470 034	494 757	1 802 273

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Laenud	0	0	0	800 000	200 000	EUR

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laenud	0	25 000	0	270 728	44 200	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	818 919	19 834	493 553	28 909

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	26 627	24 681

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2020

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GENAADI URB	Juhatuse liige	03.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PAAVLI KINNISVARA OÜ osanikele.

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud PAAVLI KINNISVARA OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses 27,4 (2018: 26,4) miljonit eurot, mis moodustab 92% (2018: 92%) ettevõtte varadest.

Raamatupidamistoimikonna juhendi RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud kohaselt on ettevõtte juhtkond aruande koostamisel kohustatud määrama vara õiglase väärtuse, kasutades selleks professionaalse hindaja arvamust. Lõppenud ja eelmise majandusaasta auditi käigus ei saanud me tutvuda eksperdi arvamusega vara väärtuse kohta ning veenduda kinnisvarainvesteeringu väärtuse õigsuses. Võimalik hindamistulemuste erinevus võrreldes bilansis kajastatuga avaldaks mõju kinnisvarainvesteeringute väärtusele ja aruandeaasta ning eelmiste perioodide majandustulemusele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andrus Tordt

Vandeauditori number 320

Osaühing Hea Tava

Auditiorettevõtja tegevusloa number 50

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

03.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TORDT	Vandeaudiitor	03.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 350 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 333 068
Kokku	20 683 748
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 683 748
Kokku	20 683 748

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 350 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 333 068
Kokku	20 683 748
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 683 748
Kokku	20 683 748

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3241932	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Indrek Randvee	36708240257	Eesti	3190 EUR (Lihtomand)
Genaadi Urb	34812150297	Eesti	3190 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6500000
Faks	+372 6500003
E-posti aadress	ireen@epre.ee