

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: PAAVLI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10566627

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta põhisündmuseks oli Montello OÜ ja Jalgur OÜ ühendamine Paavli Kinnisvara OÜ-ga. Kõigi kolme ettevõtte tegevuse iseloom, tegevjuhtkond ja kasusaajad kattusid ning seega oli ühinemine loomulik käik. Lisaks paranes tuntavalt ettevõtte likviidsus. Lisaks aitas likviidsuse paranemisele kaasa, võrreldes bilansikoostamise kuupäevaga, inveteerimislaenu tagastustähtaja pikendamine kuni jaanuarini 2022.a., millega vähenesid lühiajalised kohustused aruande koostamise kuupäeva seisuga 1,1MEUR ning lühiajaliste kohustuste kattekordaja tõusis 4,16-ni.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 10 töötajat. Kogu palgafond moodustas 135 tuhat eurot. Juhatusel liikmete tasud sellest. 25 tuhat eurot. Muid soodustusi ja eraldi juhatuse liikmed ei saanud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegev.

OÜ Paavli Kinnisvara tähtsamad näitajad:

	2018	2017
Müügitulu (tuh.EUR)	3 120	1 939
Ärikasum	1 960	1 073
Ärikasumi marginaal	62,8%	55,3%
ROE	8,6%	8,9%
ROA	5,9%	6,7%
Quick Ratio	0,97	0,66
Current Ratio	1,00	0,68

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 103 501	289 480	2
Nõuded ja ettemaksed	741 119	2 049 127	3
Varud	50 000	51 774	
Kokku käibevarad	1 894 620	2 390 381	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 056	5 056	5
Nõuded ja ettemaksed	166 000	4 456 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	26 370 600	15 495 807	7
Materiaalsed põhivarad	279 475	160 262	
Kokku põhivarad	26 821 131	20 117 125	
Kokku varad	28 715 751	22 507 506	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 482 780	3 142 851	9
Võlad ja ettemaksed	413 486	385 395	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 896 266	3 528 246	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 011 190	1 642 836	9
Kokku pikaajalised kohustised	8 011 190	1 642 836	
Kokku kohustised	9 907 456	5 171 082	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 287 898	15 846 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 513 378	1 482 980	
Kokku omakapital	18 808 295	17 336 424	
Kokku kohustised ja omakapital	28 715 751	22 507 506	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 119 817	1 939 091	11
Muud äritulud	113 413	444 613	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-632 421	-384 732	13
Mitmesugused tegevuskulud	-295 596	-277 128	14
Tööjõukulud	-181 743	-167 426	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-49 303	-40 960	
Muud ärikulud	-19 843	-2 379	
Ärikasum (kahjum)	2 054 324	1 511 079	
Intressitulud	98	125 437	
Intressikulud	-299 044	-149 536	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 755 378	1 486 980	
Tulumaks	-242 000	-4 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 513 378	1 482 980	

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 osapoolle 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 osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolaks 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 kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise 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 aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha arvelduskontodel	1 086 975	167 049
Raha kassas	16 526	122 431
Kokku raha	1 103 501	289 480

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	248 915	248 915	0
Ostjatelt laekumata arved	248 915	248 915	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71	71	
Muud nõuded	5 456 141	1 000 141	4 456 000
Laenunõuded	4 456 000	0	4 456 000
Intressinõuded	1 000 141	1 000 141	0
Nõue tütarettev.vastu	800 000	800 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 505 127	2 049 127	4 456 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	56 750	0	15 000
Käibemaks	0	30 515	0	10 941
Üksikisiku tulumaks	0	3 446	0	3 576
Sotsiaalmaks	0	8 384	0	7 427
Kohustuslik kogumispension	0	290	0	306
Töötuskindlustusmaksed	0	338	0	389
Ettemaksukonto jääk	4		71	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	99 723	71	37 639

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11097557	Bergeret OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14359437	Paavli Kvartal OÜ	Eesti	Haldus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Bergeret OÜ	2 556	2 556
Paavli Kvartal OÜ	2 500	2 500
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 056	5 056

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	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

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	4 456 000	0	4 456 000
Intressinõuded	1 000 141	1 000 141	0
Kokku muud nõuded	5 456 141	1 000 141	4 456 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 873 000
Ostud ja parendused	184 707
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	438 100
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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 186 943	1 297 489

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	0	-5 047
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	-4 685	-5 515
1-5 aasta jooksul	0	-1 080

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud krediidiasutustelt							
Pikaajalised laenud							
Laenud krediidiasutustelt	727 988	727 988	0		2,25%	EUR	dets.2018
Laenud krediidiasutustelt	497 856	83 861	413 995		1,95%	EUR	aug.2021
Laenud krediidiasutustelt	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				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediidiasutustelt	3 023 701	3 023 701			EUR6+1,70%	EUR	märts 2018
Lühiajalised laenud kokku	3 023 701	3 023 701					
Pikaajalised laenud							
Laenud krediidiasutustelt	822 833	94 845	727 988		EUR6+2,95%	EUR	dets 2019
Laenud seotud osapooltelt	789 472	0	789 472				
Pikaajalised laenud kokku	1 612 305	94 845	1 517 460				
Kapitalirendikohustised kokku	149 681	24 305	125 376				
Laenukohustised kokku	4 785 687	3 142 851	1 642 836				

OÜ Paavli Kinnisvaral on kõik krediidiasutuste 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 investeerimislauade tagatiseks on seotud hüpoteegid soetatud hoonetele ellinimetatud aadressidel summas 52 866 244 eurot.

31.12.2018 seisuga on nimetatud objekti kinnisvarainvesteeringu väärtus näidatud lisa 7.

Mitteseotud osapoolelt 1 950 000 eurot saadud laenu tagatiseks on seotud hüpoteek teisele vabale järjekohale summas 1 661 703 eurot.

Aruandekuupäevajärgselt on kõik laenud krediidiasutustelt koondatud ühte lepingusse intressiga 6 kuu Euribor +1,75% ning tagastamistähtajaga jaanuar 2022.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	92 312	92 312
Võlad töövõtjatele	14 399	14 399
Maksuvõlad	99 723	99 723
Muud võlad	1 798	1 798
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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	122 882	122 882
Võlad töövõtjatele	14 321	14 321
Maksuvõlad	37 639	37 639
Muud võlad	60 000	60 000
Dividendivõlad	60 000	60 000
Saadud ettemaksed	150 553	150 553
Tulevaste perioodide tulud	150 092	150 092
Muud saadud ettemaksed	461	461
Kokku võlad ja ettemaksed	385 395	385 395

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 119 817	1 939 091
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 119 817	1 939 091
Kokku müügitulu	3 119 817	1 939 091
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	2 186 943	1 297 489
Vahendatavad teenused	773 701	495 735
Muud teenused	159 173	145 867
Kokku müügitulu	3 119 817	1 939 091

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	6 513
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	93 550	438 100
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 517	0
Muud	16 346	0
Kokku muud äritulud	113 413	444 613

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	-555 178	-331 488
Elektrienergia	-416 646	-255 590
Soojusenergia	-138 532	-75 898
Vesi ja kanalisatsioon	-47 503	-31 785
Prügi	-5 360	-3 363
Sidekulud	-4 659	-1 253
Valveteenused	-19 721	-16 843
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-632 421	-384 732

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-33 605	-14 705
Energia	-24 657	-22 615
Soojusenergia	-5 674	-6 094
Kütus	-18 983	-16 521
Mitmesugused bürookulud	-8 128	-4 103
Riiklikud ja kohalikud maksud	-29 146	-14 332
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-14 420	-42 673
Ehitusmaterjalid	-13 974	-18 897
Hooldusteenused	-45 808	-28 889
Kindlustus	-16 987	-12 577
Kasutusrent	-4 685	-5 047
Kulud sõidukitele	-8 498	-6 667
Panga teenused	-3 986	-1 026
Jur.kulud,audit ja raamatup.	-51 855	-40 690
Sidekulud	-2 345	-2 107
Juhtimiskulud	0	-42 304
Maakleritasud	-26 614	-13 021
Muud	-10 888	-7 475
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-295 596	-277 128

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-135 457	-125 330
Sotsiaalmaksud	-46 286	-42 096
Kokku tööjõukulud	-181 743	-167 426
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	494 757	1 802 273	6 265 340	900 510

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	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	270 728	44 200	EUR

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	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	239 969	120 000	0	47 310	EUR

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	493 554	28 909	208 831	22 536

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	24 681	26 626

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel sõlmiti investeerimislaenu pikendamise kokkulepe (vt.lisa 9). Sõlmitud kokkuleppe tagajärjel muutus märgatavalt ka ettevõtte likviidsus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2019

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RANDVEE	Juhatuse liige	16.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PAAVLI KINNISVARA OÜ osanikele.

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud PAAVLI KINNISVARA OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses 23,4 (2017: 15,5) miljonit €, mis moodustab 82% (2017: 69%) ettevõtte varadest.

Raamatupidamistoimkonna 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 arvamusel põhineva 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 „Vandeauditi kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 märkimisväärselt kahtlust 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

Osatühing Hea Tava

Auditoorettevõtja tegevusloa number 50

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

24.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TORDT	Vandeaudiitor	24.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 287 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 513 378
Kokku	18 801 276
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 801 276
Kokku	18 801 276

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 287 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 513 378
Kokku	18 801 276
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 804 276
Kokku	18 804 276

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3119817	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