

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: PAAVLI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10566627

tänava/talu nimi, Kopli 33/Paavli 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10412

telefon: +372 6500000

faks: +372 6500003

e-posti aadress: indrek@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	14
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 Paavli 1, Paavli 5, Kopli 25 ja Kopli 29 hoonete haldamine ja üürile andmine. Aruandeaastal jätkati üüritegevust samas mahus.

Ettevõtte likviidsuse paranemise võrreldes bilansikoostamise kuupäevaga, aitas inveteerimislaenu tagastustähtaja pikendamine kuni veebruarini 2021.a., millega vähenesid lühiajalised kohustused aruande koostamise kuupäeva seisuga 2,7MEUR ning lühiajaliste kohustuste kattekordaja tõusis 2,99-ni.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 11 töötajat. Kogu palgafond moodustas 125 tuhat eurot. Juhatuse liikmete tasud sellest. 26 tuhat eurot. Muid soodustusi ja eraldisi juhatuse liikmed ei saanud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegev.

OÜ Paavli Kinnisvara tähtsamad näitajad:

	2017	2016
Müügitulu (tuh.EUR)	1 939	1 842
Ärikasum	1 073	1 018
Ärikasumi marginaal	55,3%	55,3%
ROE	8,9%	8,1%
ROA	6,7%	5,8%
Quick Ratio	0,66	2,53
Current Ratio	0,68	2,48

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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	289 480	256 246	2
Nõuded ja ettemaksed	2 049 127	1 966 998	3
Varud	51 774	50 000	
Kokku käibevarad	2 390 381	2 273 244	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 056	2 556	
Nõuded ja ettemaksed	4 456 000	4 336 031	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 495 807	14 873 000	7
Materiaalsed põhivarad	160 262	113 569	
Kokku põhivarad	20 117 125	19 325 156	
Kokku varad	22 507 506	21 598 400	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 142 851	495 763	9
Võlad ja ettemaksed	385 395	401 172	10
Kokku lühiajalised kohustised	3 528 246	896 935	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 642 836	4 772 021	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 642 836	4 772 021	
Kokku kohustised	5 171 082	5 668 956	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 846 425	14 685 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 482 980	1 237 267	
Kokku omakapital	17 336 424	15 929 444	
Kokku kohustised ja omakapital	22 507 506	21 598 400	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 939 091	1 842 713	11
Muud äritulud	444 613	304 990	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-384 732	-438 651	13
Mitmesugused tegevuskulud	-277 128	-199 997	14
Tööjõukulud	-167 426	-166 941	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-40 960	-32 441	
Muud ärikulud	-2 379	-5 385	
Ärikasum (kahjum)	1 511 079	1 304 288	
Intressitulud	125 437	122 042	
Intressikulud	-149 536	-183 896	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 486 980	1 242 434	
Tulumaks	-4 000	-5 167	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 482 980	1 237 267	

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 kajastatakse 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 osapoolale 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 emaettevõttele 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.

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 miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud 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 õiglasel väärtusel. 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 netodividendidele. 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 ilmsid 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha arvelduskontodel	167 049	138 606
Raha kassas	122 431	117 640
Kokku raha	289 480	256 246

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	248 915	248 915	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71	71		4
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	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	272 319	272 319	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 954	12 954		4
Muud nõuded	5 210 756	874 725	4 336 031	
Laenunõuded	4 336 031	0	4 336 031	
Intressinõuded	874 725	874 725	0	
Ettemaksed	7 000	7 000	0	
Muud makstud ettemaksed	7 000	7 000	0	
Nõue tütarettev.vastu	800 000	800 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 303 029	1 966 998	4 336 031	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	15 000	0	0
Käibemaks	0	10 941	12 910	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 576	0	3 287
Sotsiaalmaks	0	7 427	0	6 737
Kohustuslik kogumispension	0	306	0	286
Töötuskindlustusmaksed	0	389	0	333
Ettemaksukonto jääk	71		44	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	71	37 639	12 954	10 643

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11097557	Bergeret OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14359437	Paavli Kvartal OÜ	Eesti	Haldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Bergeret OÜ	2 056	0	2 056
Paavli Kvartal OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 056	2 500	4 556

Soetatud tütarettevõtteid vastavalt Raamatupidamise seaduse §29 p.2 ei konsolideerita.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	4 336 031	0	4 336 031
Intressinõuded	874 725	874 725	0
Kokku muud nõuded	5 210 756	874 725	4 336 031

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	14 203 800
Ostud ja parendused	383 053
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	286 147
31.12.2016	14 873 000
Ostud ja parendused	184 707
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	438 100
31.12.2017	15 495 807

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 297 489	1 199 445

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	-5 047	-3 342
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	-5 515	-5 167
1-5 aasta jooksul	-1 080	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	3 023 701	3 023 701			EUR6+1,70%	EUR	märts 2018
Lühiajalised laenud kokku	3 023 701	3 023 701					
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	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				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	3 410 464	386 763	3 023 701		EUR6+1,70%	EUR	märts 2018
Laenud krediitiasutustelt	912 816	89 741	823 075		EUR6+2,95%	EUR	dets.2019
Laenud seotud osapooltelt	836 782		836 782				
Pikaajalised laenud kokku	5 160 062	476 504	4 683 558				
Kapitalirendikohustised kokku	107 722	19 259	88 463				
Laenukohustised kokku	5 267 784	495 763	4 772 021				

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

Ettevõtte poolt saadud pikaajaliste investimislaenu tagatiseks on seotud hüpoteegid soetatud hoonetele ellinimetatud aadressidel summas 13 321 486 eurot.

Lisaks on esitatud käendused seotud ettevõtelt summas 900.000 eurot.

31.12.2017 seisuga on nimetatud objekti kinnisvarainvesteeringu väärtus näidatud lisa 7.

Aruande koostamise hetkel on Lühiajalist laenu krediitiasutuselt pikendatud, tagastamistähtajaga veebruar 2021.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	122 882	122 882	
Võlad töövõtjatele	14 321	14 321	
Maksuvõlad	37 639	37 639	4
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	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	183 688	183 688	
Võlad töövõtjatele	15 219	15 219	
Maksuvõlad	10 643	10 643	4
Muud võlad	55 000	55 000	
Dividendivõlad	44 000	44 000	
Muud viitvõlad	11 000	11 000	
Saadud ettemaksed	136 622	136 622	
Tulevaste perioodide tulud	136 325	136 325	
Muud saadud ettemaksed	297	297	
Kokku võlad ja ettemaksed	401 172	401 172	

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 939 091	1 842 713
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 939 091	1 842 713
Kokku müügitulu	1 939 091	1 842 713
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	1 297 489	1 227 455
Vahendatavad teenused	495 735	564 894
Muud teenused	145 867	50 364
Kokku müügitulu	1 939 091	1 842 713

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	6 513	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	438 100	286 147
Muud	0	18 843
Kokku muud äritulud	444 613	304 990

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-331 488	-386 372
Elektrienergia	-255 590	-305 118
Soojusenergia	-75 898	-81 254
Vesi ja kanalisatsioon	-31 785	-32 493
Prügi	-3 363	-3 858
Sidekulud	-1 253	-1 121
Valveteenused	-16 843	-14 807
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-384 732	-438 651

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-14 705	-12 635
Energia	-22 615	-13 727
Soojusenergia	-6 094	-4 611
Kütus	-16 521	-9 116
Mitmesugused bürookulud	-4 103	-4 784
Riiklikud ja kohalikud maksud	-14 332	-14 332
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-42 673	-2 513
Ehitusmaterjalid	-18 897	-4 311
Remondi- ja hooldusteenused	-28 889	-29 726
Kindlustus	-12 577	-13 058
Kasutusrent	-5 047	-3 342
Kulud sõidukitele	-6 667	-7 170
Panga teenused	-1 026	-760
Jur.kulud,audit ja raamatup.	-40 690	-31 747
Sidekulud	-2 107	-5 950
Juhtimiskulud	-42 304	-40 159
Muud	-20 496	-15 783
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-277 128	-199 997

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-125 330	-125 037
Sotsiaalmaksud	-42 096	-41 904
Kokku tööjõukulud	-167 426	-166 941
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	10

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 265 340	900 510	6 037 116	896 155

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

2016	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	238 000	110 000	0	42 719	EUR

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	208 831	22 536	409 266	36 744

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2017	2016
Arvestatud tasu	26 626	26 626

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2018

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RANDVEE	Juhatuse liige	04.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PAAVLI KINNISVARA OÜ osanikele.

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud PAAVLI KINNISVARA OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses 15,5 (2016: 14,9) miljonit €, mis moodustab 69% (2016: 69%) ettevõtte varadest. Raamatupidamistoiukonna 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 arvamuselga 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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide 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 realistiik 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 auditiprotseduuri 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

Osühing Hea Tava

Audiitorettevõtja tegevusloa number 50

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

12.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TORDT	Vandeaudiitor	12.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 846 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 482 980
Kokku	17 329 405
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 329 405
Kokku	17 329 405

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 846 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 482 980
Kokku	17 329 405
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 329 405
Kokku	17 329 405

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1939091	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Genaadi Urb	34812150297	Eesti	1595 EUR (Lihtomand)
Indrek Randvee	36708240257	Eesti	1595 EUR (Lihtomand)
Osaühing Jalgur	10460286	Eesti	1595 EUR (Lihtomand)
Osaühing Montello	10167787	Eesti	1595 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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