

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: PAAVLI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10566627

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10412

telefon: +372 6500000

faks: +372 6500003

e-posti aadress: indrek@epre.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori 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.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 12 töötajat. Kogu palgafond moodustas 96 tuhat eurot. Juhatuse liikmete tasud sellest. 26 tuhat eurot. Muid soodustusi ja eraldi juhatuse liikmed ei saanud.

OÜ Paavli Kinnisvara tähtsamad näitajad:

	2015	2014
Müügitulu (tuh.EUR)	1 792	1 864
Brutokasum (tuh.EUR)	1 034	979
Ärikasum/-kahjum	954	1 032
Brutokasumi/-kahjumi marginaal	57,7%	52,5%
Ärikasumi/-kahjumi marginaal	53,2%	55,4%
ROE	6,9%	18,2%
ROA	5,2%	13,9%
Quick Ratio	2,91	0,75
Current Ratio	2,91	0,75

Kasutatud valemite kirjeldus:

Brutokasum: kinnisvara ümberhindluseta

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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	583 096	272 897	
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	2
Nõuded ja ettemaksud	1 719 272	1 659 758	3
Varud	0	5 121	
Kokku käibevara	2 304 924	1 940 332	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	4 208 031	3 426 031	3
Kinnisvarainvesteeringud	14 203 800	12 110 520	6
Kokku põhivara	18 411 831	15 536 551	
Kokku varad	20 716 755	17 476 883	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	438 140	2 226 777	8
Võlad ja ettemaksud	354 982	353 934	9
Kokku lühiajalised kohustused	793 122	2 580 711	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 231 456	1 189 654	8
Kokku pikaajalised kohustused	5 231 456	1 189 654	
Kokku kohustused	6 024 578	3 770 365	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 699 499	11 403 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	985 659	2 295 769	
Kokku omakapital	14 692 177	13 706 518	
Kokku kohustused ja omakapital	20 716 755	17 476 883	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 792 435	1 863 670	10
Muud äritulud	46 449	1 359 026	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-459 016	-505 261	11
Mitmesugused tegevuskulud	-222 505	-240 118	12
Tööjõukulud	-136 412	-125 545	13
Muud ärikulud	-53 593	-1 885	
Kokku ärikasum (-kahjum)	967 358	2 349 887	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	123 676	73 107	
Intressikulud	-95 331	-109 663	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	995 703	2 313 331	
Tulumaks	-10 044	-17 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	985 659	2 295 769	

Rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	967 358	2 349 887
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	48 499	-1 301 439
Kokku korrigeerimised	48 499	-1 301 439
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-54 393	-18 517
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 599	-151 884
Makstud ettevõtte tulumaks	-10 044	-17 562
Kokku rahavood äritegevusest	972 019	860 485
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 000 000	0
Antud laenud	-782 000	-264 000
Laekunud intressid	56	44
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 781 944	-263 956
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 628 541	250 000
Saadud laenude tagasimaksed	-3 375 376	-451 598
Makstud intressid	-93 041	-107 666
Makstud dividendid	-40 000	-56 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 120 124	-365 264
Kokku rahavood	310 199	231 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	272 897	41 632
Raha ja raha ekvivalentide muutus	310 199	231 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	583 096	272 897

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	6 380	639	11 567 730	11 574 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 295 769	2 295 769
Makstud dividendid	0	0	-164 000	-164 000
31.12.2014	6 380	639	13 699 499	13 706 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	985 659	985 659
Makstud dividendid	0	0	0	0
31.12.2015	6 380	639	14 685 158	14 692 177

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Paavli Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

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 õiglasest väärtusest 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 kasumi 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".

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 nüüdsväärtuses 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.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse 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 nüüdsväärtuses.

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 netodividendidel. 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.

Bilans ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Raamatupidamise aastaruandes 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	2 556	2 556
31.12.2014	2 556	2 556
31.12.2015	2 556	2 556

Soetatud tütarettevõtet OÜ Bergeret ei konsolideerita.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	151 519	151 519	0	
Ostjatelt laekumata arved	151 519	151 519	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41	41	0	
Muud nõuded	4 960 743	752 712	4 208 031	
Laenuõuded	4 208 031	0	4 208 031	
Intressinõuded	752 712	752 712	0	
Ettemaksed	15 000	15 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	15 000	15 000	0	
Nõue tütarettev.vastu	800 000	800 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 927 303	1 719 272	4 208 031	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	227 455	227 455	0	
Ostjatelt laekumata arved	228 580	228 580	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 125	-1 125	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	744	744	0	
Muud nõuded	4 057 331	631 300	3 426 031	
Laenuõuded	3 426 031	0	3 426 031	
Intressinõuded	631 300	631 300	0	
Ettemaksed	259	259	0	
Tulevaste perioodide kulud	259	259	0	
Nõue tütarettev.vastu	800 000	800 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 085 789	1 659 758	3 426 031	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	13 360
Käibemaks	0	5 801	0	20 133
Üksikisiku tulumaks	0	2 751	0	2 706
Sotsiaalmaks	0	5 647	0	5 445
Kohustuslik kogumispension	0	280	0	232
Töötuskindlustusmaksed	0	336	0	242
Ettemaksukonto jääk	41		744	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41	14 815	744	42 118

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	4 208 031	0	4 208 031
Intressinõuded	752 712	752 712	0
Kokku muud nõuded	4 960 743	752 712	4 208 031

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	3 426 031	0	3 426 031
Intressinõuded	631 300	631 300	0
Kokku muud nõuded	4 057 331	631 300	3 426 031

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	10 624 500
Ostud ja parendused	169 244
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 316 776
31.12.2014	12 110 520
Ostud ja parendused	2 141 779
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-48 499
31.12.2015	14 203 800

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 134 105	1 135 442

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	-11 320	-13 318
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	-9 437	-14 002
1-5 aasta jooksul	-5 167	-10 467

Lisa 8 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	3 790 096	350 956	3 439 140		EUR6+1,74%	EUR	märts 2018
Laenud krediitiasutustelt	1 000 000	87 184	912 816		EUR6+2,95%	EUR	dets 2019
Laenud seotud osapooltelt	879 500		879 500				
Pikaajalised laenud kokku	5 669 596	438 140	5 231 456				
Laenukohustused kokku	5 669 596	438 140	5 231 456				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	1 435 400	772 150	663 250		EUR6+1,69%	EUR	veeb 2016
Laenud krediitiasutustelt	183 199	183 199	0		EUR6+1,90%	EUR	sept 2015
Laenud krediitiasutustelt	241 031	241 031	0		EUR6+2,43%	EUR	juuni 2015
Laenud krediitiasutustelt	222 975	16 129	206 846		EUR6+3,13%	EUR	mai 2016
Laenud krediitiasutustelt	1 014 268	1 014 268	0		EUR6+3,43%	EUR	dets 2015
Laenud seotud osapooltelt	319 558	0	319 558				
Pikaajalised laenud kokku	3 416 431	2 226 777	1 189 654				
Laenukohustused kokku	3 416 431	2 226 777	1 189 654				

OÜ Paavli Kinnisvaral oli eelnevalt krediitiasutustest laenulepingud Swedbank-ist, aadressidel Kopli 25, Paavli 5 ja Kopli 33/Paavli 1 asuvate tootmis- ja büroohoonete soetamiseks. Aruandeaastal saadi lisaks laenu kinnistute Paavli 5a ja Paavli 5b soetamiseks.

Ettevõtte poolt saadud pikaajaliste investeerimislauade tagatiseks on seotud hüpo-teegid hoonetele aadressidel Kopli 25, Kopli 25a, Kopli 25b, Kopli 25c, Paavli 5 ja Kopli 33/Paavli 1 summas 13 321 486 eurot.

Lisaks on esitatud käendused seotud ettevõtelt summas 900.000 eurot.

31.12.2015 seisuga on nimetatud objekti kinnisvarainvesteeringu väärtus näidatud lisas 6.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	114 425	114 425	
Võlad töövõtjatele	11 324	11 324	
Maksuvõlad	14 815	14 815	
Muud võlad	97 360	97 360	
Dividendivõlad	84 000	84 000	
Muud viitvõlad	13 360	13 360	
Saadud ettemaksud	117 058	117 058	
Tulevaste perioodide tulud	116 930	116 930	
Muud saadud ettemaksud	128	128	
Kokku võlad ja ettemaksud	354 982	354 982	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	85 996	85 996	
Võlad töövõtjatele	11 195	11 195	
Maksuvõlad	42 118	42 118	
Muud võlad	126 208	126 208	
Intressivõlad	2 208	2 208	
Dividendivõlad	124 000	124 000	
Saadud ettemaksud	88 417	88 417	
Tulevaste perioodide tulud	87 669	87 669	
Muud saadud ettemaksud	748	748	
Kokku võlad ja ettemaksud	353 934	353 934	

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 792 435	1 863 670
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 792 435	1 863 670
Kokku müügitulu	1 792 435	1 863 670
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	1 148 847	1 135 442
Vahendatavad teenused	580 264	696 123
Muud teenused	63 324	32 105
Kokku müügitulu	1 792 435	1 863 670

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Energia	-411 900	-461 499
Elektrienergia	-311 990	-346 832
Soojusenergia	-99 910	-114 667
Vesi ja kanalisatsioon	-32 467	-32 380
Prügi	-2 858	-2 559
Sidekulud	-65	-66
Valveteenused	-11 726	-8 757
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-459 016	-505 261

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-12 141	-12 589
Energia	-17 761	-22 081
Soojusenergia	-4 973	-5 738
Kütus	-12 788	-16 343
Mitmesugused bürookulud	-1 704	-2 125
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 793	-8 793
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 065	0
Ehitusmaterjalid	-21 389	-28 181
Remondi- ja hooldusteenused	-28 382	-30 100
Kindlustus	-8 037	-6 990
Kasutusrent	-11 320	-13 318
Kulud sõidukitele	-6 018	-4 911
Panga teenused	-3 626	-771
Jur.kulud,audit ja raamatup.	-40 078	-25 719
Sidekulud	-6 697	-6 696
Juhtimiskulud	-43 646	-59 654
Muud	-11 848	-18 190
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-222 505	-240 118

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-102 032	-93 617
Sotsiaalmaksud	-34 380	-31 928
Kokku tööjõukulud	-136 412	-125 545
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	12

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014
	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 439 967

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	202 878	46 409	782 000	0	559 942	0
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 287	44 827	264 000	0	0	30 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	26 626	26 626

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2016

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RANDVEE	Juhatuse liige	17.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PAAVLI KINNISVARA OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud PAAVLI KINNISVARA OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusga auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtuses 14,2 (2014: 12,1) miljonit €, mis moodustab 69% (2014: 69%) 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.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt PAAVLI KINNISVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andrus Tor dt

Vandeauditori number 320

Hea Tava OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 50

A.H. Tammsaare tee 47 Tallinn 11316

29.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TORDT	Vandeaudiitor	29.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 699 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)	985 659
Kokku	14 685 158
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 685 158
Kokku	14 685 158

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 699 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)	985 659
Kokku	14 685 158
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 685 158
Kokku	14 685 158

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1792435	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Genaadi Urb	34812150297	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	1595 EUR
Indrek Randvee	36708240257	Eesti	1595 EUR
Osaühing Jalgur	10460286	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2041 EUR
Osaühing Montello	10167787	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1149 EUR

Sidevahendid

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