

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: PAAVLI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10566627

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

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 10 töötajat. Kogu palgafond moodustas 96 tuhat eurot. Juhatuse liikmete tasud sellest. 264 tuhat eurot. Muid soodustusi ja eraldisi juhatuse liikmed ei saanud.

OÜ Paavli Kinnisvara tähtsamad näitajad:

	2013	2012	
Müügitulu (tuh.EUR)	1 809	1 811	
Brutokasum (tuh.EUR)	1 281	1 234	
Ärikasum/-kahjum	813	498	
Brutokasumi/-kahjumi marginaal	70,8%	68,1%	
Ärikasumi/-kahjumi marginaal	44,9%	27,5%	ROE 22,0%
5,3%ROA	15,6%	3,5%	
Quick Ratio	2,28	2,03	
Current Ratio	2,31	2,08	

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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	41 632	278 802	
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	2
Nõuded ja ettemaksed	1 682 619	1 451 380	3
Varud	20 457	35 793	
Kokku käibevara	1 747 264	1 768 531	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 162 031	2 930 031	3
Kinnisvarainvesteeringud	10 624 500	9 160 200	6
Kokku põhivara	13 786 531	12 090 231	
Kokku varad	15 533 795	13 858 762	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	415 699	564 246	8
Võlad ja ettemaksed	341 818	287 573	9
Kokku lühiajalised kohustused	757 517	851 819	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 201 529	3 721 824	8
Kokku pikaajalised kohustused	3 201 529	3 721 824	
Kokku kohustused	3 959 046	4 573 643	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 278 100	8 797 939	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 630	480 161	
Kokku omakapital	11 574 749	9 285 119	
Kokku kohustused ja omakapital	15 533 795	13 858 762	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 809 481	1 811 359	10
Muud äritulud	1 349 408	38 978	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-528 294	-577 134	11
Mitmesugused tegevuskulud	-224 258	-299 663	12
Tööjõukulud	-128 267	-129 062	13
Muud ärikulud	-736	-346 071	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 277 334	498 407	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	149 246	154 910	
Intressikulud	-128 444	-155 506	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 298 136	497 811	
Tulumaks	-8 506	-17 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 630	480 161	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 277 334	498 407
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-1 448 964	344 990
Kokku korrigeerimised	-1 448 964	344 990
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 329	-907 434
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	38 246	192
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 506	-4 290
Kokku rahavood äritegevusest	826 781	-68 135
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 556
Antud laenud	-232 000	-400 000
Antud laenude tagasimaksed	0	192 000
Laekunud intressid	138	6 871
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-231 862	-203 685
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	30 000	308 000
Saadud laenude tagasimaksed	-698 842	-402 812
Makstud intressid	-131 247	-151 377
Makstud dividendid	-32 000	-66 259
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-832 089	-312 448
Kokku rahavood	-237 170	-584 268
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	278 802	863 070
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-237 170	-584 268
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 632	278 802

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	6 380	639	8 861 939	8 868 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	480 161	480 161
Makstud dividendid	0	0	-64 000	-64 000
31.12.2012	6 380	639	9 278 100	9 285 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 289 630	2 289 630
31.12.2013	6 380	639	11 567 730	11 574 749

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 õiglases väärtuses 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 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 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 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.

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 õiglasest väärtusest. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtusest.

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 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt säilib ka edaspidi tulumaksumäär 21/79 peale 1. jaanuari 2014. a väljamakstud dividendidele. 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 maksmisega 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	
31.12.2011	0	0
Soetamine	2 556	2 556
31.12.2012	2 556	2 556
31.12.2013	2 556	2 556

Soetatud tütarettevõtet OÜ Bergeret ei konsolideerita, sest osad on soetatud edasimüümise eesmärgil.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	199 692	199 692	
Ostjatelt laekumata arved	293 005	293 005	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-93 313	-93 313	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	228	228	
Muud nõuded	3 721 539	559 508	3 162 031
Laenunõuded	3 162 031	0	3 162 031
Intressinõuded	559 508	559 508	0
Ettemaksed	123 191	123 191	
Tulevaste perioodide kulud	123 191	123 191	
Nõue tütarettev.vastu	800 000	800 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 844 650	1 682 619	3 162 031

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	151 025	151 025	0
Ostjatelt laekumata arved	239 493	239 493	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-88 468	-88 468	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	160	160	0
Muud nõuded	3 340 431	410 400	2 930 031
Laenunõuded	2 930 031	0	2 930 031
Intressinõuded	410 400	410 400	0
Ettemaksed	89 795	89 795	0
Tulevaste perioodide kulud	89 269	89 269	0
Muud makstud ettemaksed	526	526	0
Nõue tütarettev.vastu	800 000	800 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 381 411	1 451 380	2 930 031

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		13 360		26 720
Käibemaks		20 822		19 007
Üksikisiku tulumaks		2 729		2 668
Erisoodustuse tulumaks		0		46
Sotsiaalmaks		5 258		5 263
Kohustuslik kogumispension		221		211
Töötuskindlustusmaksed		273		354
Ettemaksukonto jääk	228		160	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	228	42 663	160	54 269

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 162 031	0	3 162 031	
Intressinõuded	559 508	559 508	0	
Kokku muud nõuded	3 721 539	559 508	3 162 031	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 930 031	0	2 930 031	
Intressinõuded	410 400	410 400	0	
Kokku muud nõuded	3 340 431	410 400	2 930 031	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	9 381 720
Ostud ja parendused	15 570
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-237 090
31.12.2012	9 160 200
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 464 300
31.12.2013	10 624 500

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 073 443	1 032 336

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	-15 672	-25 106
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	-13 093	-13 221
1-5 aasta jooksul	-24 694	-34 817

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud krediidiasutustelt	3 267 670	415 699	2 851 971	
Laenud teistelt	349 558	0	349 558	
Pikaajalised laenud kokku	3 617 228	415 699	3 201 529	
Laenukohustused kokku	3 617 228	415 699	3 201 529	
	31.12.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud krediidiasutustelt	3 658 512	564 246	3 094 266	
Laenud teistelt	627 558	0	627 558	
Pikaajalised laenud kokku	4 286 070	564 246	3 721 824	
Laenukohustused kokku	4 286 070	564 246	3 721 824	

OÜ Paavli Kinnisvara on krediidiasutustest laenulepingud Swedbank-ist, aadressidel Kopli 25, Paavli 5 ja Kopli 33/Paavli1 asuvate tootmis ja büroohoonete soetamiseks. Intressimäärad on 6 kuu Euribor +1,6% ja 6 kuu Euribor +1,75%.

Ettevõtte poolt saadud pikaajaliste investeerimislauade tagatiseks on seatud hüpoteegid hoonetele aadressidel Kopli 25, Kopli 25a, Kopli 25b, Kopli 25c, Paavli 5 ja Kopli 33/Paavli 1.

31.12.2013 seisuga on nimetatud objekti kinnisvarainvesteeringu väärtus näidatud lisa 6.

Kõik laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	192 464	192 464		
Võlad töövõtjatele	10 847	10 847		
Maksuvõlad	42 663	42 663		
Muud võlad	19 480	19 480		
Intressivõlad	3 480	3 480		
Dividendivõlad	16 000	16 000		
Saadud ettemaksed	76 364	76 364		
Tulevaste perioodide tulud	76 327	76 327		
Muud saadud ettemaksed	37	37		
Kokku võlad ja ettemaksed	341 818	341 818		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	119 686	119 686		
Võlad töövõtjatele	10 696	10 696		
Maksuvõlad	54 269	54 269		
Muud võlad	52 127	52 127		
Intressivõlad	4 127	4 127		
Dividendivõlad	48 000	48 000		
Saadud ettemaksed	50 795	50 795		
Tulevaste perioodide tulud	50 795	50 795		
Kokku võlad ja ettemaksed	287 573	287 573		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 809 481	1 811 359
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 809 481	1 811 359
Kokku müügitulu	1 809 481	1 811 359
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	1 073 443	1 032 336
Vahendatavad teenused	705 797	748 896
Muud teenused	30 241	30 127
Kokku müügitulu	1 809 481	1 811 359

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-478 085	-528 791
Elektrienergia	-365 096	-385 897
Soojusenergia	-112 989	-142 894
Vesi ja kanalisatsioon	-37 504	-33 811
Prügi	-2 736	-3 753
Sidekulud	-1 187	-2 087
Valveteenused	-8 782	-8 692
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-528 294	-577 134

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-15 467	-13 687
Energia	-20 736	-19 656
Soojusenergia	-4 349	-4 163
Kütus	-16 387	-15 493
Mitmesugused bürookulud	-4 375	-4 823
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 793	-8 757
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-22 442	-108 030
Ehitusmaterjalid	-25 712	-22 200
Remondi- ja hooldusteenused	-28 877	-27 488
Kindlustus	-7 537	-3 842
Kasutusrent	-15 672	-25 106
Kulud sõidukitele	-4 202	-4 346
Panga teenused	-792	-2 076
Jur.kulud,audit ja raamatup.	-30 529	-27 884
Sidekulud	-2 872	-2 699
Muud	-36 252	-29 069
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-224 258	-299 663

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-95 629	-95 882
Sotsiaalmaksud	-32 638	-33 180
Kokku tööjõukulud	-128 267	-129 062
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 172 944	468 274	2 715 657	453 612

2013	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	217 369	42 100	232 000	0	30 000	308 000
2012	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	128 571	30 483	400 000	192 000	308 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	26 627	26 627

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2014

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GENAADI URB	Juhatuse liige	30.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PAAVLI KINNISVARA OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud PAAVLI KINNISVARA OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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.

Vandeaudiitori 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, 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 auditarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Vastavalt Raamatupidamise seaduse § 28 peab raamatupidamiskohustuslane, kes on aruandeaastal olnud konsolideeruv üksus, koostama majandusaasta aruande konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandena. Paavli Kinnisvara OÜ on koostanud 2013.a. raamatupidamise aastaruande konsolideerimata aruandena ning ei ole avalikustanud Raamatupidamise seaduse § 29 järgseid põhjuseid, miks ei ole Paavli Kinnisvara OÜ 2013.a. majandusaasta aruanne koostatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandena.

2. Ettevõtte bilansis kajastub kinnisvarainvesteeringud väärtuses 10,6 miljonit €, mis moodustab 68% ettevõtte varadest. Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglasel väärtuses. 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 arvamusega vara väärtuse kohta ning veenduda kinnisvarainvesteeringu väärtuse õigsuses. Hindamistulemuste erinevus võrreldes bilansis kajastatuga avaldaks mõju kinnisvarainvesteeringu väärtusele ja aruandeaasta ning eelmiste perioodide majandustulemusele.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt PAAVLI KINNISVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Andrus Tordt

Vandeaudiitori number 320
Hea Tava OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 50
A.H. Tammsaare tee 47 Tallinn 11316
30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TORDT	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 278 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 630
Kokku	11 567 730
Jaotamine	
Kokku	11 567 730

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 278 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 630
Kokku	11 567 730
Jaotamine	
Kokku	11 567 730

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1809481	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Genaadi Urb	34812150297	Saare tee 3, Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	1595 EUR
Indrek Randvee	36708240257	Tallinn, Eesti	1595 EUR
Osaühing Jalgur	10460286	Pärnu mnt 21, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2041 EUR
Osaühing Montello	10167787	Paavli tn 2a, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1149 EUR

Sidevahendid

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