

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: PAAVLI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10566627

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6500000

faks: +372 6500003

e-posti aadress: indrek@epre.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Muud nõuded	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	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 7 töötajat. Kogu palgafond moodustas 90 tuhat eurot. Juhatuse liikmete tasud sellest. 24 tuhat eurot. Muid soodustusi ja eraldi juhatuse liikmed ei saanud.

OÜ Paavli Kinnisvara tähtsamad näitajad:

	2011	2010
Müügitulu (tuh.EUR)	1 688	1 618
Brutokasum (tuh.EUR)	1 194	1 138
Ärikasum/-kahjum	960	936
Brutokasumi/-kahjumi marginaal	70,7%	70,2%
Ärikasumi/-kahjumi marginaal	56,8%	57,8%
ROE	11,1%	12,2%
ROA	7,1%	7,2%
Quick Ratio	2,11	1,87
Current Ratio	2,19	1,86

Kasutatud valemite kirjeldus:

Brutokasum: kinnisvara ümberhindluseta

ROE: puhaskasum/keskmine omakapital

ROA: puhaskasum/keskmine varade maht

Quick Ratio: (käibevarad-varud)/lühiajalised kohustused

Current Ratio: käibevarad/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	863 070	760 868	
Nõuded ja ettemaksed	471 519	353 878	2
Varud	51 129	51 129	
Kokku käibevara	1 385 718	1 165 875	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 722 031	2 582 031	3
Kinnisvarainvesteeringud	9 381 720	9 153 746	4
Kokku põhivara	12 103 751	11 735 777	
Kokku varad	13 489 469	12 901 652	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	369 359	341 288	6
Võlad ja ettemaksed	264 607	255 199	7
Kokku lühiajalised kohustused	633 966	596 487	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 986 545	4 367 914	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 986 545	4 367 914	
Kokku kohustused	4 620 511	4 964 401	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 391	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 930 232	7 019 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	931 707	911 124	
Kokku omakapital	8 868 958	7 937 251	
Kokku kohustused ja omakapital	13 489 469	12 901 652	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 687 521	1 618 371	9
Muud äritulud	89 446	203 878	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-494 375	-480 680	10
Mitmesugused tegevuskulud	-201 767	-282 489	11
Tööjõukulud	-120 738	-121 560	12
Muud ärikulud	-147	-1 470	
Ärikasum (kahjum)	959 940	936 050	
Finantstulud ja -kulud	-28 233	-24 926	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	931 707	911 124	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	931 707	911 124	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	959 940	936 050	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-42 089	-262 549	4
Kokku korrigeerimised	-42 089	-262 549	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-169 845	69 344	
Varude muutus	0	-51 129	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	61 408	-10 354	7
Kokku rahavood äritegevusest	809 414	681 362	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-4 793	
Antud laenud	-140 000	-387 177	3
Antud laenude tagasimaksed	0	136 771	3
Laekunud intressid	2 536	4 729	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-137 464	-250 470	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-354 150	-333 491	6
Makstud intressid	-163 598	-149 745	13
Makstud dividendid	-52 000	0	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-569 748	-483 236	
Kokku rahavood	102 202	-52 344	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	760 868	813 212	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	102 202	-52 344	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	863 070	760 868	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	639	7 019 097	7 026 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	911 124	911 124
31.12.2010	6 391	639	7 930 221	7 937 251
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-11		11	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	6 380	639	7 930 232	7 937 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	931 707	931 707
31.12.2011	6 380	639	8 861 939	8 868 958

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 nüüdsväärtuses 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt säilib ka edaspidi tulumaksumäär 21/79 peale 1. jaanuari 2012. a väljamakstud dividendidelt. 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		13 360		27 227
Käibemaks		15 839		1 150
Üksikisiku tulumaks		2 021		2 493
Sotsiaalmaks		4 032		4 857
Kohustuslik kogumispension		146		128
Töötuskindlustusmaksed		387		383
Ettemaksukonto jääk	1 949		128	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 949	35 785	128	36 238

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 582 031	0	2 582 031	
Kokku muud nõuded	2 582 031	0	2 582 031	

Seotud osapolele OÜ Jalgur antud laen aastaintressiga 5%.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	8 886 403
Ostud ja parendused	4 794
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	262 549
31.12.2010	9 153 746
Ostud ja parendused	185 885
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	42 089
31.12.2011	9 381 720

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 018 880	943 080

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud Tallinnas aadressidel Kopli25, Kopli 29, Paavli 1, Paavli 5 ja aadressil Paavli 3 asuvat 5 korterit

Kinnisvarainvesteeringud (v.a.korterid) on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatisena AS Swedbank-le.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	8 372	8 372
Akumuleeritud kulum	-8 372	-8 372
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2010		
Soetusmaksumus	8 372	8 372
Akumuleeritud kulum	-8 372	-8 372
Jääkmaksumus	0	0
Müügid	0	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud krediitiasutustelt	4 036 346	369 359	3 666 987	
Laen teistelt	319 558	0	319 558	
Pikaajalised laenud kokku	4 355 904	369 359	3 986 545	
Laenukohustused kokku	4 355 904	369 359	3 986 545	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud krediitiasutustelt	4 389 644	341 288	4 048 356	
Laen teistelt	319 558	0	319 558	
Pikaajalised laenud kokku	4 709 202	341 288	4 367 914	
Laenukohustused kokku	4 709 202	341 288	4 367 914	

OÜ Paavli Kinnisvara on krediitiasutustest 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.

31.12.2011 seisuga on nimetatud objekti kinnisvarainvesteeringu väärtus näidatud lisa 6.

Kõik laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	135 956	95 612	
Võlad töövõtjatele	9 362	9 778	
Maksuvõlad	35 785	36 238	2
Muud võlad	50 259	102 259	
Dividendivõlad	50 259	102 259	
Saadud ettemaksed	33 245	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	264 607	243 887	

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	-10 923	-12 463
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	-9 081	-10 865
1-5 aasta jooksul	0	-9 139

Kasutusrendi lepinguid on ettevõttel soetatud sõiduautode rendiks.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 687 521	1 618 371
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 687 521	1 618 371
Kokku müügitulu	1 687 521	1 618 371
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	1 018 880	943 080
Vahendatavad teenused	659 769	675 291
Muud teenused	8 872	0
Kokku müügitulu	1 687 521	1 618 371

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Energia	-442 932	-430 828
Elektrienergia	-334 703	-313 550
Soojusenergia	-108 229	-117 278
Vesi ja kanalisatsioon	-35 517	-30 742
Prügi	-4 120	-4 474
Sidekulud	-3 264	-5 369
Valveteenused	-8 542	-9 267
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-494 375	-480 680

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-12 569	-12 143
Mitmesugused bürookulud	-4 929	-5 944
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-5 717	-49 979
Ehitusmaterjalid	-40 375	-41 351
Remondi- ja hooldusteenused	-31 243	-97 082
Kindlustus	-4 997	-5 177
Kasutusrent	-10 923	-12 463
Kulud sõidukitele	-3 818	-9 395
Panga teenused	-216	-767
Jur.kulud ja audit	-6 098	-3 004
Muud	-80 882	-45 184
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-201 767	-282 489

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-89 559	-90 435
Sotsiaalmaksud	-31 179	-31 125
Kokku tööjõukulud	-120 738	-121 560
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	7

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	135 495	124 819
Intressitulu laenudelt	135 365	124 819
Muud intressitulud	130	0
Intressikulud	-163 598	-149 745
Intressikulu laenudelt	-163 598	-149 745
Kokku finantstulud ja -kulud	-28 103	-24 926

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 887 069	87 541	2 746 859	335 281

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 982	13 069	199 980	13 102

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	24 148	25 692

Aruande digitaalallkirjad

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RANDVEE	Juhatuse liige	19.03.2012
GENAADI URB	Juhatuse liige	22.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PAAVLI KINNISVARA OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud PAAVLI KINNISVARA OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 15, 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate 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 auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis kajastub kinnisvarainvesteeringud väärtuses 9,4 miljonit €, mis moodustab 70% 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 asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt PAAVLI KINNISVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andrus Tordt

Vandeaudiitori number 320

Hea Tava OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 50

A.H. Tammsaare tee 47 Tallinn 11316

02.04.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

PAAVLI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10566627) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TORDT	Vandeaudiitor	02.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 930 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	931 707
Kokku	8 861 939
Jaotamine	
Dividendideks	64 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 797 939
Kokku	8 861 939

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 930 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	931 707
Kokku	8 861 939
Jaotamine	
Dividendideks	64 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 797 939
Kokku	8 861 939

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1687521	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Montello	10167787	Paavli 2a, Tallinn, Harju maakond, Eesti	957 EUR
Osaühing Jalgur	10460286	Pärnu mnt 21, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2233 EUR
Indrek Randvee	36708240257	Eesti	1595 EUR
Genaadi Urb	34812150297	Saare tee 3, Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	1595 EUR

Sidevahendid

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