

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Paul Kinnisvara OÜ

registrikood: 10701063

tänava/talu nimi, Roosikrantsi 16-1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10119

telefon: +372 6314183, +372 5067697

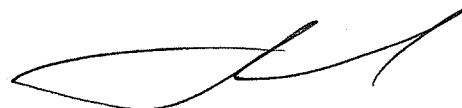
faks: +372 6314184

e-posti aadress: pavel@oil.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 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Varud	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 17 Üldhalduskulud	18
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Paul Kinnisvara põhiline tegevus on kinnisvara rendileandmise ja müümine.

Tulud, kulud ja kasum

2011.a. oli ettevõtte müügitulu 151 035 eur (2010: 224 104 eur), müügitulemus on vähenenud võrreldes eelmise aastaga 67%. Ettevõtte 2011 aasta kahjum oli 66 494 eur (2010: kahjum oli 28 742 eur).

Personal

2011 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasusid 2011 aastal ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012 jätkatakse tavapärase tegevusega.

Tähtsamad majandusnäitajad

Majandustegevuse iseloomustamiseks on välja toodud klassikalised suhtarvud:

	2010	2010
Müügitulu	151 035	224 104
Ärikasum	93 195	161 536
Perioodi puhaskasum	-66 494	-28 742
Käiberentaablus (ärikasum/netokäive *100)	62%	72%
Käibe puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive *100)	-44%	-13%
Kapitali rentaablus ROA (puhaskasum/varad kokku *100)	-2%	0%
Omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasum/omakapital *100)	-3%	-1%
Omakapitali osatähtsus (omakapital/varad kokku *100)	76%	75%



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 194	14 648	2
Nõuded ja ettemaksed	131 800	143 229	3,4
Varud	394 391	394 391	7
Kokku käibevara	528 385	552 268	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	525 118	538 437	5
Kinnisvarainvesteeringud	2 162 458	2 226 941	8
Materiaalne põhivara	233 851	264 865	9
Immateriaalne põhivara	0	234	10
Kokku põhivara	2 921 427	3 030 477	
Kokku varad	3 449 812	3 582 745	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	145 236	123 378	11,12
Võlad ja ettemaksed	95 896	66 415	4,13
Kokku lühiajalised kohustused	241 132	189 793	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	584 491	702 269	11,12
Kokku pikaajalised kohustused	584 491	702 269	
Kokku kohustused	825 623	892 062	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 687 871	2 716 613	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 494	-28 742	
Kokku omakapital	2 624 189	2 690 683	
Kokku kohustused ja omakapital	3 449 812	3 582 745	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	151 035	224 104
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-57 840	-62 568
Brutokasum (-kahjum)	93 195	161 536
Üldhalduskulud	-135 883	-149 534
Muud äritulud	4 734	5
Muud ärikulud	-12 727	-41 174
Ärikasum (kahjum)	-50 681	-29 167
Finantstulud ja -kulud	-15 813	425
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-66 494	-28 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 494	-28 742



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-50 681	-29 167	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	95 731	94 097	9,10
Muud korrigeerimised	0	-1	
Kokku korrigeerimised	95 731	94 096	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 429	-55 996	3
Varude muutus	0	38 041	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	29 481	5 216	13
Muud rahavood äritegevusest	4 734	6 334	
Kokku rahavood äritegevusest	67 836	58 524	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-160 795	
Antud laenud	0	-39 088	
Antud laenude tagasimaksed	0	254 789	
Laekunud intressid	2 745	6 643	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 745	61 549	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 500	0	12
Saadud laenude tagasimaksed	-60 537	-58 049	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-10 707	-31 867	11
Makstud intressid	-13 291	-19 938	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-83 035	-109 854	
Kokku rahavood	-12 454	10 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 648	4 429	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 454	10 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 194	14 648	2



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2009	2 556	256	2 716 613	2 719 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-28 742	-28 742
31.12.2010	2 556	256	2 687 871	2 690 683
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	2 687 871	2 690 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-66 494	-66 494
31.12.2011	2 556	256	2 621 377	2 624 189



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Paul Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Paul Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2 alusel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoivuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga ja tütarettevõtete asukohamaa keskpankade valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumust (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringu algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõttel tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle tütar- või sidusettevõtte soetamist Ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (on vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need

algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalurud keskmise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlustest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel „Kaubad, materjal ja teenused“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu samase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara nii materiaalsel põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalsel põhivara (firmaväärtus) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval vara kaetava väärtuse võimalikku tõusu (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 190 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	10-20 aastat



Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Inventar	5-10 aastat

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juuridiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdsväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 (kuni 31. detsember 2011 kehtis tulumaksusumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või

osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, 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 avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	2 194	14 648
Kokku raha	2 194	14 648

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	35 623	35 601	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	219	0	4
Muud nõuded	85 406	86 913	
Laenunõuded	68 510	60 710	
Intressinõuded	7 309	15 469	
Muud nõuded	9 587	10 734	
Ettemaksed	7 722	16 076	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2 830	4 639	
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 800	143 229	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 296	0	5 337
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	69
Sotsiaalmaks	0	107	0	107
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1	0	0
Ettemaksukonto jääk	219		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	219	1 472	0	5 513



Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	363 859	363 859
Laenunõue Oiliken Bunkering AS	47 795	65 050
Laenunõue Roksant AS	98 424	98 424
Intressinõue Roksant AS	15 040	11 104
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	525 118	538 437

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

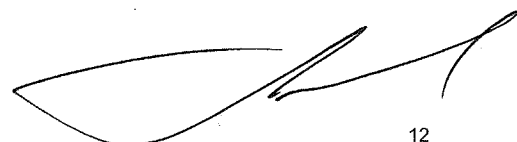
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10282206	OILIKEN BUNKERING AS	Eesti	Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	49	49
10965230	AVONENT INVEST OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	45	45
10024208	KAMOIL OÜ	Eesti	Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	25	25
10024763	ROKSANT AS	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	33	33

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	394 391	394 391
Kokku varud	394 391	394 391



Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud^b

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009			
Soetusmaksumus	230 035	2 320 748	2 550 783
Akumuleeritud kulum	0	-267 024	-267 024
Jääkmaksumus	230 035	2 053 724	2 283 759
Ostud ja parendused	0	8 220	8 220
Amortisatsioonikulu	0	-65 038	-65 038
31.12.2010			
Soetusmaksumus	230 035	2 328 968	2 559 003
Akumuleeritud kulum	0	-332 062	-332 062
Jääkmaksumus	230 035	1 996 906	2 226 941
Amortisatsioonikulu	0	-64 483	-64 483
Jääkmaksumus	230 035	1 932 423	2 162 458

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	151 035	154 162
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-57 840	-62 568



Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	132 857	10 291	126 346	269 494	30 543	300 037
Akumuleeritud kulum	-110 771	-7 377	-27 103	-145 251	-21 938	-167 189
Jääkmaksumus	22 086	2 914	99 243	124 243	8 605	132 848
Ostud ja parendused	159 837	0	0	159 837	959	160 796
Amortisatsioonikulu	59 853	-1 040	-7 085	51 728	-2 893	48 835
Müügid	-77 614	0	0	-77 614	0	-77 614
31.12.2010						
Soetusmaksumus	215 080	10 291	126 346	351 717	31 502	383 219
Akumuleeritud kulum	-50 918	-8 417	-34 188	-93 523	-24 831	-118 354
Jääkmaksumus	164 162	1 874	92 158	258 194	6 671	264 865
Amortisatsioonikulu	-21 226	-745	-6 867	-28 838	-2 176	-31 014
31.12.2011						
Soetusmaksumus	215 080	10 291	126 346	351 717	31 502	383 219
Akumuleeritud kulum	-72 144	-9 162	-41 055	-122 361	-27 007	-149 368
Jääkmaksumus	142 936	1 129	85 291	229 356	4 495	233 851



Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 406	1 406
Akumuleeritud kulum	-890	-890
Jääkmaksumus	516	516
Amortisatsioonikulu	-282	-282
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 406	1 406
Akumuleeritud kulum	-1 172	-1 172
Jääkmaksumus	234	234
Amortisatsioonikulu	-234	-234
31.12.2011		
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank liising nr 3	1 435	1 435	0	0	2,785%	EUR	2012
Kapitalirendikohustused kokku	1 435	1 435	0	0			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank liising nr 2	6 071	6 071	0	0	4,802%	EUR	2011
Swedbank liising nr 3	5 615	4 180	1 435	0	2,785%	EUR	2012
Danske Bank liising	453	453	0	0	4,323%	EEK	2011
Kapitalirendikohustused kokku	12 139	10 704	1 435	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

	2011	2010
Masinad ja seadmed	82 591	107 692
Kokku	82 591	107 692

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	1 500	1 500					2012
Lühiajalised laenud kokku	1 500	1 500					
Pikaajalised laenud							
Kamoli OÜ	184 461	0	184 461		3%	EEK	2015
Avonent Invest OÜ	200 739	85 785	114 954		3%	EEK	2015
Swedbank	341 592	56 516	0	285 076	3,653%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	726 792	142 301	299 415	285 076			
Kapitalirendikohustused kokku	1 435	1 435	0	0			
Laenukohustused kokku	729 727	145 236	299 415	285 076			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Avonent Invest OÜ	58 170	58 170			3%	EEK	2012
Lühiajalised laenud kokku	58 170	58 170					
Pikaajalised laenud							
Kamoli OÜ	203 417	0	203 417	0	3%	EEK	2015
Avonent Invest OÜ	154 027	0	154 027	0	3%	EEK	2015
Swedbank	397 894	54 504	0	343 390	3,674%	EEK	2017
Pikaajalised laenud kokku	755 338	54 504	357 444	343 390			
Kapitalirendikohustused kokku	12 139	10 704	1 435	0			
Laenukohustused kokku	825 647	123 378	358 879	343 390			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	79 123	79 123
Ehitised	943 149	990 083
Kokku	1 022 272	1 069 206



Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 402	12 095	
Võlad töövõtjatele	16 769	0	
Maksuvõlad	1 472	5 513	4
Saadud ettemaksed	5 352	0	
Tagatisraha	2 055	1 455	
Intressivõlad	56 846	47 352	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 896	66 415	

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	151 035	224 104
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	151 035	224 104
Kokku müügitulu	151 035	224 104
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	141 260	154 162
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	9 775	69 942
Kokku müügitulu	151 035	224 104

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-22 132	-43 900
Üür ja rent	-10 405	-3 403
Müüdnud kommunaalteenused	-25 303	-15 013
Mitmesugused remondikulud	0	-251
Muud	0	-1
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-57 840	-62 568

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	0	-7 455
Transpordikulud	-20 439	-14 611
Mitmesugused bürookulud	-5 082	-3 768
Amortisatsioonikulu	-95 731	-94 097
Muud	-5 820	-13 525
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-2 697	-3 835
Majapidamistarbed	-101	0
Kindlustus	-4 952	-3 713
Pangateenused	-129	-164
Telefon ja side	-639	-829
Juriidilised teenused	-235	-256
Rendi maksud ja riigilõivud	-58	-7 281
Kokku üldhalduskulud	-135 883	-149 534

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3	1
Intressitulu hoiustelt	3	1
Intressikulud	-305	0
Intressikulu kapitalirendilt	-305	0
Pikaajaliste finantsinvesteeringute intressitulud	6 970	20 349
Saadud laenude intressikulud	-22 481	-19 916
Kokku finantstulud ja -kulud	-15 813	434

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	615 474	440 283	666 257	470 235
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		1 500	1 147	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	9 500	104 635	212 180	158 310

Aruande elektroonilised kinnitused

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood: 10701063) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Ingrid Loit	Sisestaja	15.08.2012
Resolutsioon:	Kinnitan Paul Kinnisvara 2011 aasta majandusaasta aruande.	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 687 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 494
Kokku	2 621 377

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 687 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 494
Kokku	2 621 377

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	151035	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pavel Anissimov	35908190344		1789 EUR
Marina Dubova	46606290280	Eesti	767 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6314183
Faks	+372 6314184
Mobiiltelefon	+372 5067697
E-posti aadress	pavel@oil.ee