

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Papiniidu Property

registrikood: 16247926

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 2

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 503808

e-posti aadress: property@bigbank.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Papiniidu Property on äriregistrisse kantud 08. juunil 2021. aastal. OÜ Papiniidu Property kuulub Bigbank AS kontserni ning emaettevõtte on Rütüti Majad OÜ.

Ettevõtte tegevusalaks on Pärnus kinnistul Papiniidu 5A äri- ja bürooruumide haldamine ning üürimine.

2023. aasta ettevõtte müügitulu oli 1 349 697 eurot (2022: 1 378 146 eurot), sellest 82,7% moodustasid üüritulud ning 17,3% kommunaalmaksed ja muud tulud (2022: üüritulu 78,9% ja kommunaalmaksed 21,1%).
Väljarenditav pind kokku seisuga 31. detsember 2023 oli 16 950 m² (2022: 16 609,5 m²), mis moodustas kogupinnast 98,1% (2022: 96,1%).

OÜ Papiniidu Property 2023. aasta majandusaasta kasum oli 10 826 eurot (2022: 937 155 eurot).

Ettevõttes polnud lepingulisi töötajaid, samuti ei makstud tasusid ettevõtte juhatuse liikmetele.

OÜ Papiniidu Property kohustused seisuga 31. detsember 2023 olid 10 506 070 eurot (2022: 10 764 691 eurot), millest võlg Bigbank AS-ile moodustab 2 952 226 eurot (2022: 3 004 297 eurot).

Järgneval majandusperioodil planeerib OÜ Papiniidu Property jätkata kinnisvarahaldusega seotud tegevust, muuhulgas kinnisvara väärtust säilitavate ja tõstvate investeeringute ning kulutuste tegemist.

Rentnike oli seisuga 31. detsember 2023. aastal 40 (2022: 41) ning nende kasutuses oli 16 950 m² (2022: 16 609,5 m²), vabasid rendipindu oli 293 m² (2022: 633,5 m²).

Olulisemad suhtarvud

	2023	2022
Omakapitali kordaja (EM)	5,94	7,50
Vara tootlikkus (AU)	10,56%	14,05%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,91	4,04

Keskmsed finantsseisundi näitajad (omakapital, varad, kohustused) leitakse vastavate finantsseisundi aruande näitajate aritmeetilise keskmisena, st. eelmise aruandeperioodi aruandepäeva väärtus + käesoleva majandusaasta aruandepäeva väärtus /2, kasumiaruande näitajad on aruandeperioodi lõpu seisuga.

Suhtarvude selgitus:

Omakapitali kordaja (EM) on koguvara suhe omakapitali

Vara tootlikkus (AU) on kogutulude suhe koguvarasse

Kogutulud koosnevad müügituludest ja muudest ärituludest

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja on käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse

Aastaruande allakirjutamise hetkel kuuluvad OÜ Papiniidu Property juhatusse Janek Pakler ja Märt Roosaar

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	303 915	366 985	2
Nõuded ja ettemaksed	113 361	8 087	3
Kokku käibevarad	417 276	375 072	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	126 000	126 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	12 120 000	12 410 000	4
Kokku põhivarad	12 246 000	12 536 000	
Kokku varad	12 663 276	12 911 072	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	106 449	95 998	7
Kokku lühiajalised kohustised	106 449	95 998	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 399 621	10 668 694	6
Kokku pikaajalised kohustised	10 399 621	10 668 694	
Kokku kohustised	10 506 070	10 764 692	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 207 500	1 207 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	938 880	1 725	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 826	937 155	
Kokku omakapital	2 157 206	2 146 380	
Kokku kohustised ja omakapital	12 663 276	12 911 072	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 349 697	1 378 146	5, 9
Muud äritulud	480	391 129	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-379 821	-441 301	10
Mitmesugused tegevuskulud	-13 662	-26 446	11
Muud ärikulud	-290 000	0	4
Ärikasum (kahjum)	666 694	1 301 528	
Intressitulud	0	17	
Intressikulud	-655 868	-364 390	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 826	937 155	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 826	937 155	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Papiniidu Property 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. OÜ Papiniidu Property 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest. OÜ Papiniidu Property kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandeperioodiks on aasta. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud). Teave raha kohta Lisas 2.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud täielikult ärikuludesse.

Teave nõuete ja ettemaksete kohta on Lisas 3.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglasest väärtusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge, ei arvata maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid.

Teave kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud Lisas 4.

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Informatsioon renditehingute kohta on toodud Lisas 5.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Teave finantskohustuste kohta on toodud Lisas 6.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste 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. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud varast saadud tulud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. Teave tulude kohta on Lisades 5 ja 9.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende, alates 2015. aastast on maksumääraks 20/80. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Papiniidu Property OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

*Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte (juhul kui kolmandaks osapoolteks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Teave seotud osapoolte kohta on Lisas 13.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas	303 915	366 985
Kokku raha	303 915	366 985

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	111 192	111 192	
Ostjatelt laekumata arved	111 192	111 192	
Ettemaksed	2 169	2 169	
Tulevaste perioodide kulud	2 169	2 169	
Tagatisdeposiit	126 000		126 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	239 361	113 361	126 000

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 361	6 361	0
Ostjatelt laekumata arved	6 361	6 361	0
Ettemaksed	1 726	1 726	0
Tulevaste perioodide kulud	1 726	1 726	0
Tagatisdeposiit	126 000	0	126 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 087	8 087	126 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	12 020 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	390 000
31.12.2022	12 410 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-290 000
31.12.2023	12 120 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 116 542	1 087 126
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	379 821	441 301

Seisuga 31.12.2023 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu eksperdi Kinnisvarabüroo Uus Maa hinnangule. Kinnisvara hindamisel on kolm põhimeetodit:

1) turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega

2) tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod, mis põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu

3) kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod, mis lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks.

Tulenevalt asjaolust, et hinnatava vara näol on antud hetkel tegemist äriobjektiga, mille potentsiaalsed ostjad lähtuvad selle tulutootlikkusest, on kasutatud turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. See tähendab, et on hinnatud pindade arvestuslik potentsiaalne üüritulu, milleks on arvestatud turul

valitsevaid keskmisi analoogsete pindade üüritasemeid ning muid olulisi asjaolusid.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hindamisel kasutatud sisendid:

kulude tõusu määr 2%

tegevuskulud 0,5 €/suletud netopinna kohta (m²)

kapitalisatsioonimäär 8,5%

diskontomäär 10,5%

müügikulu 0,3%

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 116 542	1 087 126
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	1 037 726	987 290
1-5 aasta jooksul	1 243 202	2 085 389
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 120 000	12 410 000
Kokku	12 120 000	12 410 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	2 943 141	0	2 943 141	0	3% + 6 kuu Euribor	EUR	15.12.2026	13
Pangalaen	7 456 480	0	7 456 480	0	2,88% + 6 kuu Euribor	EUR	07.06.2027	
Pikaajalised laenud kokku	10 399 621	0	10 399 621	0				
Laenukohustised kokku	10 399 621	0	10 399 621	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	3 000 000	0	3 000 000	0	3% + 6 kuu Euribor	EUR	15.12.2026	13
Pangalaen	7 668 694	0	7 668 694	0	2,88% + 6 kuu Euribor	EUR	07.06.2027	
Pikaajalised laenud kokku	10 668 694	0	10 668 694	0				
Laenukohustised kokku	10 668 694	0	10 668 694	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	12 120 000	12 410 000
Kokku	12 120 000	12 410 000

2022. aastal refinantseeriti kinnisvaralaenu konsernivälise laenuga.

Saadud pangalaenu tagatiseks on:

1. Esimese järjekoha hüpoteek summas 9 375 600 eurot kinnistule Papiniidu tn 5a, Pärnu.
2. Tagatisdeposiit summas 126 000 eurot pangas avatud deposiidikontol.
3. Tagatisdeposiit summas 25 000 eurot pangas avatud Pärnu mnt 153 OÜ deposiidikontol.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 393	14 393
Maksuvõlad	13 894	13 894
Muud võlad	39 489	39 489
Intressivõlad	33 000	33 000
Muud viitvõlad	6 489	6 489
Tagatisraha	38 673	38 673
Kokku võlad ja ettemaksed	106 449	106 449
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 735	18 735
Maksuvõlad	12 437	12 437
Muud võlad	29 361	29 361
Intressivõlad	23 745	23 745
Muud viitvõlad	5 616	5 616
Tagatisraha	35 465	35 465
Kokku võlad ja ettemaksed	95 998	95 998

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	1 207 500	1 207 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 349 697	1 378 146
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 349 697	1 378 146
Kokku müügitulu	1 349 697	1 378 146
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 349 697	1 378 146
Kokku müügitulu	1 349 697	1 378 146

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringu rendiga seotud kulud	379 821	441 301
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	379 821	441 301

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Auditikulud	7 392	5 616
Tehnoloogiakulud	1 902	3 737
Muud	4 368	17 093
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 662	26 446

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	655 868	364 390
Kokku intressikulud	655 868	364 390

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rüütli Majad OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bigbank AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 085	4 297	7
Kokku võlad ja ettemaksed	9 085	4 297	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 943 141	3 000 000	6
Kokku laenukohustised	2 943 141	3 000 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 000 000	8 000 000	3 000 000	213 359	6, 12
Kokku laenukohustised	11 000 000	8 000 000	3 000 000	213 359	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 000 000	56 859	2 943 141	188 562	6, 12
Kokku laenukohustised	3 000 000	56 859	2 943 141	188 562	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 564	6 159
Kokku ostetud	8 564	6 159

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

OÜ Papiniidu Property (registrikood: 16247926) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT ROOSAAR	Juhatuse liige	19.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Papiniidu Property (16247926) 2023 aastaaruande.	
JANEK PAKLER	Juhatuse liige	19.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Papiniidu Property osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Papiniidu Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

19.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Papiniidu Property (registrikood: 16247926) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	19.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	938 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 826
Kokku	949 706
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	949 706
Kokku	949 706

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	938 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 826
Kokku	949 706

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1349697	100.00%	Jah