

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 10 Kapitalirent	15
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19


2

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Paul Kinnisvara on kantud Äriregistrisse 15.09.2000. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendileandmine ja müümine.

Tulud, kulud ja kasum

2013 aastal ettevõtte müügitulu 260 434 eurot (2013: 120 646 eurot). Müügitulu suurenes võrreldes eelmise aastaga 115% ehk 139 788 eurot. OÜ Paul Kinnisvara ärikasum 2013 aastal oli 43 313 eurot (2012: kahjum 70 576 eurot). 2013 aastal oli finatskulu 14 527 (2012: 14 890) eurot. Ettevõtte 2013 aasta kahjum oli 247 668 eurot (2012: kahjum 85 466 eurot). 2013 aasta kahjum tekkis ühe sidus- ja ühe tütaretevõtte likvideerimisest.

Ettevõtte ei soetanud 2013 aastal põhivara (2012: 1 066 eurot) kuid 2013 aastal valmisid neli kinnistut kogusummas 404 612 (2012: 0) eurot.

Personal

OÜ Paul Kinnisvara töötajate arv 2013 aastal oli üks inimene (2012: 0). Palkade kogusumma oli 1 600 (2012: 0) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud. Juhatusel liikmele maksti 2013 aastal tasusid 1 600 (2012: 4 146) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud.

Väljavaated 2014

2014 aastal jätkatakse sama tegevusega.

Tähtsamad majandusnäitajad

	2013	2012
Ärikasum	43 313	-70 576
Müügitulu	260 435	120 646
Puhaskasum	-247 668	-85 466
Varad kokku	275 9417	330 0071
Omakapital	228 4344	253 2012
Käiberentaablus (ärikasum/netokäive*100)	17%	-58%
Kaibe puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive*100)	-95%	-71%
Kapitali rentaablus ROA (puhaskasum/varad kokku*100)	-11%	-3%
Omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasum/omakapital*100)	-11%	-3%
Omakapitali osatähtsus (omakapital/varad kokku*100)	83%	77%



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 117	7 634	2
Nõuded ja ettemaksed	22 941	168 072	3
Varud	51 393	452 154	4
Kokku käibevara	78 451	627 860	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	55 141	363 859	
Kinnisvarainvesteeringud	2 441 933	2 099 983	7
Materiaalne põhivara	183 892	208 369	8
Kokku põhivara	2 680 966	2 672 211	
Kokku varad	2 759 417	3 300 071	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	81 926	121 915	11
Võlad ja ettemaksed	33 348	81 496	12
Kokku lühiajalised kohustused	115 274	203 411	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	359 799	564 648	11
Kokku pikaajalised kohustused	359 799	564 648	
Kokku kohustused	475 073	768 059	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 529 200	2 614 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 668	-85 466	
Kokku omakapital	2 284 344	2 532 012	
Kokku kohustused ja omakapital	2 759 417	3 300 071	





Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	260 435	120 646	14
Muud äritulud	3 086	1 414	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 811	-56 584	15
Mitmesugused tegevuskulud	-29 490	-30 743	16
Tööjõukulud	-6 400	-5 514	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-87 139	-95 256	
Muud ärikulud	-4 368	-4 539	
Kokku ärikasum (-kahjum)	43 313	-70 576	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-276 454	0	
Intressikulud	-14 527	-14 890	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-247 668	-85 466	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 668	-85 466	


Oy 5

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	43 313	-70 576	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	87 139	95 256	
Kokku korrigeerimised	87 139	95 256	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	145 131	56 556	
Varude muutus	400 761	-57 763	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-48 148	1 578	
Makstud intressid	0	-34	
Muud rahavood äritegevusest	-513 134	0	
Kokku rahavood äritegevusest	115 062	25 017	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 066	
Antud laenude tagasimaksed	0	47 795	
Laekunud intressid	1 006	5 176	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 006	51 905	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	31 000	70 331	
Saadud laenude tagasimaksed	-132 146	-118 470	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 906	-3 310	
Makstud intressid	-15 533	-20 033	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-119 585	-71 482	
Kokku rahavood	-3 517	5 440	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 634	2 194	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 517	5 440	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 117	7 634	2



6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2011	2 556	256	2 614 666	2 617 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-85 466	-85 466
31.12.2012	2 556	256	2 529 200	2 532 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-247 668	-247 668
31.12.2013	2 556	256	2 281 532	2 284 344



Dep

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Paul Kinnisvara 2013. 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.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- 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 Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2013 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse ettevõtetele, mille üle Ettevõttele on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse Ettevõttele kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtjate hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtjate tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttele 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 sidusettevõtjate soetamist kajastatakse otsemeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud otsemeetodil). 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 sidusettevõtjate poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõttele 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 sidusettevõtjate soetamist Ettevõttele poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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 eeldatavast tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 vähendamiseks. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühiajalisi ja pikaajalisi nõudeid), 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 laekuvate summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 olemas olevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud 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 allahindlusest 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 tööeast. Amortisatsiooninormid jäävad vahemikku 2% - 20% aastas.

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 sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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 objektil 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 võimaliku tõusu (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

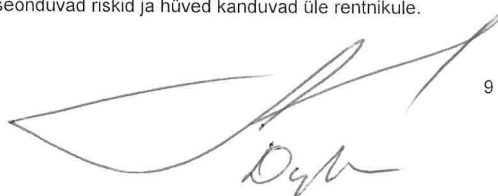
Põhivara arvelevõtmise alampiir 190

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 kuulavas 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 juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku 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.

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.

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. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 (kuni 31. detsember 2013 kehtis tulumaksumäär 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.

Seotud osapooled

Paul Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. juhatuse liikmed
- b. firma omanikud
- c. nendega seotud ettevõtted ja sidusettevõtted

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31. detsember 2013 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvedluskonto	4 117	7 634
Kokku raha	4 117	7 634

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 642	10 642	
Ostjatelt laekumata arved	10 642	10 642	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	5
Muud nõuded	0	0	
Laenunõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Ettemaksed	2 712	2 712	
Tulevaste perioodide kulud	1 802	1 802	
Muud makstud ettemaksed	910	910	
Muud nõuded	9 587	9 587	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 941	22 941	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 320	9 320	
Ostjatelt laekumata arved	9 320	9 320	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 906	10 906	5
Muud nõuded	135 771	135 771	
Laenunõuded	109 762	109 762	
Intressinõuded	26 009	26 009	
Ettemaksed	2 488	2 488	
Tulevaste perioodide kulud	2 003	2 003	
Muud makstud ettemaksed	485	485	
Muud nõuded	9 587	9 587	
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 072	168 072	



Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	51 393	444 576
Ettemaksed varude eest	0	7 578
Kokku varud	51 393	452 154

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	673	10 723	0
Üksikisiku tulumaks	0	52	0	47
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	68
Sotsiaalmaks	0	132	0	356
Kohustuslik kogumispension	0	8	0	8
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		183	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	866	10 906	479

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013

Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10282206	OILIKEN BUNKERING AS	Eesti	Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	49	0
10024763	ROKSANT AS	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	33	0
10965230	AVONENT INVEST OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
10024208	ROKSANT WOOD OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	25	25



Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
OILIKEN BUNKERING AS	191 735					-191 735	0
ROKSANT AS	120 178					-120 178	0
ROKSANT WOOD OÜ	50 522	0	0	0	0	0	50 522
AVONENT INVEST OÜ	1 424	3 195	0	0	0	0	4 619
Kokku	363 859	3 195	0	0	0	-311 913	55 141

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2011			
Soetusmaksumus	230 035	2 328 968	2 559 003
Akumuleeritud kulum	0	-396 545	-396 545
Jääkmaksumus	230 035	1 932 423	2 162 458
Amortisatsioonikulu	0	-62 475	-62 475
31.12.2012			
Soetusmaksumus	230 035	2 328 968	2 559 003
Akumuleeritud kulum	0	-459 020	-459 020
Jääkmaksumus	230 035	1 869 948	2 099 983
Ostud ja parendused	0	404 612	404 612
Amortisatsioonikulu	0	-62 662	-62 662
Muud muutused	-1	1	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	230 034	2 733 580	2 963 614
Akumuleeritud kulum	0	-521 681	-521 681
Jääkmaksumus	230 034	2 211 899	2 441 933
	2013	2012	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	112 091	104 116	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 309	-1 118	



Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011						
Soetusmaksumus	221 313	10 291	126 346	357 950	31 502	389 452
Akumuleeritud kulum	-72 144	-9 162	-41 055	-122 361	-27 007	-149 368
Jääkmaksumus	149 169	1 129	85 291	235 589	4 495	240 084
 Ostud ja parendused	0	1 066	0	1 066	0	1 066
Amortisatsioonikulu	-23 964	-547	-6 694	-31 205	-1 576	-32 781
 31.12.2012						
Soetusmaksumus	192 280	4 178	123 358	319 816	15 313	335 129
Akumuleeritud kulum	-67 075	-2 530	-44 761	-114 366	-12 394	-126 760
Jääkmaksumus	125 205	1 648	78 597	205 450	2 919	208 369
 Amortisatsioonikulu	-15 984	-432	-6 635	-23 051	-1 426	-24 477
Muud muutused	0	0	0	0	0	0
 31.12.2013						
Soetusmaksumus	192 280	4 178	123 358	319 816	15 313	335 129
Akumuleeritud kulum	-83 059	-2 962	-51 396	-137 417	-13 820	-151 237
Jääkmaksumus	109 221	1 216	71 962	182 399	1 493	183 892



Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 406	1 406
Akumuleeritud kulum	-1 406	-1 406
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 406	1 406
Akumuleeritud kulum	-1 406	-1 406
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 406	1 406
Akumuleeritud kulum	-1 406	-1 406
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

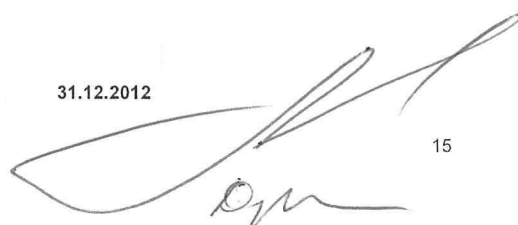
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank liising	1 707	1 707	0	0	2,785	EUR	2014
Kapitalirendikohustused kokku	1 707	1 707					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank liising	4 612	2 905	1 707	0	2,785	EUR	2014
Kapitalirendikohustused kokku	4 612	2 905	1 707				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

31.12.2013

31.12.2012



Masinaid ja seadmed	69 563	75 203
Kokku	69 563	75 203

Lisa 11 Laenukohustused

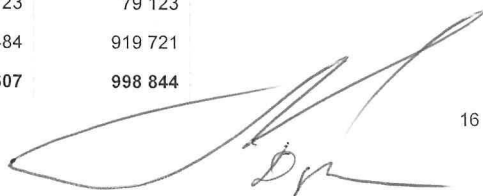
(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	17 733	17 733			0%	EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	17 733	17 733					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	227 456	61 665	165 791	0	3,653%	EUR	2017
Avonent Invest OÜ	194 008	0	194 008	0	3%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	421 464	61 665	359 799				
Kapitalirendikohustused kokku	1 707	1 707					
Muud laenukohustused							
Krediitkaart	821	821	0	0	0%	EUR	2014
Muud laenukohustused kokku	821	821					
Laenukohustused kokku	441 725	81 926	359 799				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	58 200	58 200			0%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	58 200	58 200					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	286 634	59 179	227 455	0	3,653%	EUR	2017
Roksant Wood OÜ	134 747	0	134 747	0	4%	EUR	2015
Avonent Invest OÜ	200 739	0	200 739	0	4%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	622 120	59 179	562 941				
Kapitalirendikohustused kokku	4 612	2 905	1 707				
Muud laenukohustused							
Krediitkaart	1 631	1 631	0	0	0%	EUR	2013
Muud laenukohustused kokku	1 631	1 631					
Laenukohustused kokku	686 563	121 915	564 648				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Maa	79 123	79 123
Ehitised	896 484	919 721
Kokku	975 607	998 844



Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Ravi 2/Tatari 43 summas 1 031 278 eurot ja laenu käendavad Pavel Anissimov ja Marina Dubova.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

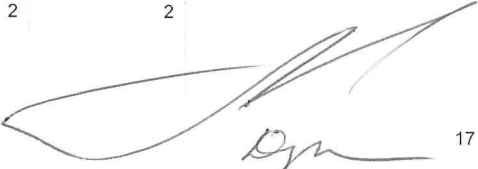
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 866		12 866		5
Võlad töövõtjatele	340		340		
Maksuvõlad	866		866		
Muud võlad	15 952		15 952		
Intressivõlad	15 548		15 548		
Muud viitvõlad	404		404		
Saadud ettemaksed	3 324		3 324		
Muud saadud ettemaksed	3 324		3 324		
Kokku võlad ja ettemaksed	33 348		33 348		
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 260		9 260		5
Võlad töövõtjatele	377		377		
Maksuvõlad	479		479		
Muud võlad	66 381		66 381		
Intressivõlad	66 075		66 075		
Muud viitvõlad	306		306		
Saadud ettemaksed	4 999		4 999		
Tulevaste perioodide tulud	2 100		2 100		
Muud saadud ettemaksed	2 899		2 899		
Kokku võlad ja ettemaksed	81 496		81 496		

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Osade nimiväärtus on 1278 eurot



Ettevõtte jaotamata kasumi seisuga 31.12.2013 moodustas 2 281 532 (2012: 2 529 200) eurot. Seega on bilansipäeva seisuga võimalik osanikele dividendideks välja maksta 1 802 410 (2012: 1 998 068) eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukohustus summas 479 122 (2012: 531 132) eurot.

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	200 262	104 396
Saksamaa	60 173	16 250
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	260 435	120 646
Kokku müügitulu	260 435	120 646
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	112 762	104 116
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	147 673	16 530
Kokku müügitulu	260 435	120 646

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	1 760	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	85 426	55 466
Müügi eesmärgil ostetud teenused	18	166
Energia	0	952
Elektrienergia	0	952
Üür ja rent	5 607	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	92 811	56 584



Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	5 607	1 531
Energia	2 757	0
Kütus	2 757	0
Mitmesugused bürookulud	1 915	1 864
Lähetuskulud	3 507	1 489
Transpordikulud	6 887	13 805
Ostetud teenused	8 817	12 054
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 490	30 743

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 600	0
Sotsiaalmaksud	1 600	1 368
Juhatuse liikme tasu	3 200	4 146
Kokku tööjõukulud	6 400	5 514
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	209 556	150 086	463 040
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 733	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	97 829	181 797	0	109 762	23 000	189 478
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	8 000	23 467

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	99 875	95 782	3 050	108 017	25 000	49 714
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	43 700	12 000
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused						
			2013	2012		
Arvestatud tasu			3 200	4 146		

2013. aastal tasuti juhatuse liikmele avansiaruannete alusel 8 242 (2012: 6 901) eurot



2013. a majandusaasta aruande allkirjad

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood 10701063) 01.01.2013-31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:



Pavel Anissimov

Juhatuse liige

30.06.2015

Marina Dubova



Juhatuse liige

30.06.2015

Aruande elektrooniline edastamine

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood: 10701063) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Marika Rei	Notar	08.07.2015