

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Paul Kinnisvara OÜ

registrikood: 10701063

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Sidustettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud, kasum

2015a oli ettevõtte müügitulu 149 152 (2014: 145 043) eur. Paul Kinnisvara ärikahjum oli 29 683 (2014: kasum 185 405) eur. Ettevõtte 2015 aasta puhaskahjum oli 35 687 (2014: kasum 177 107) eur.

Personal

Paul Kinnisvara OÜs oli 2015 aastal üks töötaja, 2014 aastal töötajaid ei olnud. 2015 aastal arvestati töötajatele töötasu 4 000eur (2014: 448) eur, millele lisandusid sotsiaalmaksud. Juhatusel liikemetele tasuti tasu 5 498eur, 2014 aastal 4 794eur.

Väljavaated 2016

2016 aastal on ettevõttel plaanis tegevust jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	360	192 661	2
Nõuded ja ettemaksed	33 533	11 792	3
Varud	51 393	51 393	4
Kokku käibevara	85 286	255 846	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	55 141	55 141	6
Kinnisvarainvesteeringud	2 481 741	2 465 886	7
Materiaalne põhivara	138 253	160 880	8
Kokku põhivara	2 675 135	2 681 907	
Kokku varad	2 760 421	2 937 753	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	69 874	144 985	9
Võlad ja ettemaksed	48 855	39 133	10
Kokku lühiajalised kohustused	118 729	184 118	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	225 929	292 184	9
Kokku pikaajalised kohustused	225 929	292 184	
Kokku kohustused	344 658	476 302	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 448 638	2 281 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 687	177 107	
Kokku omakapital	2 415 763	2 461 451	
Kokku kohustused ja omakapital	2 760 421	2 937 753	




Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	149 452	145 043	12
Muud äritulud	2 000	178 942	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 294	-4 909	14
Mitmesugused tegevuskulud	-40 455	-25 943	15
Tööjõukulud	-12 664	-6 977	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-79 357	-86 135	8
Muud ärikulud	-4 365	-14 616	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-29 683	185 405	
Intressikulud	-3 504	-8 298	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-33 187	177 107	
Tulumaks	-2 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 687	177 107	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-29 683	185 405	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	79 357	86 135	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-178 321	7
Kokku korrigeerimised	79 357	-92 186	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 742	11 149	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 722	5 785	10
Kokku rahavood äritegevusest	37 654	110 153	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-72 585	-108 755	7,8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	200 000	7
Antud laenud	-10 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-82 585	91 245	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 602	80 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-143 968	-82 758	9
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-91	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-1 707	9
Makstud intressid	-3 504	-8 298	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 500	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-147 370	-12 854	
Kokku rahavood	-192 301	188 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	192 661	4 117	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-192 301	188 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	360	192 661	2




Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2013	2 556	256	2 281 532	2 284 344
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	2 281 532	2 284 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	177 107	177 107
31.12.2014	2 556	256	2 458 639	2 461 451
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	2 556	256	2 458 639	2 461 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-35 688	-35 688
Makstud dividendid	0	0	-10 000	-10 000
31.12.2015	2 556	256	2 412 951	2 415 763



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Paul Kinnisvara 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse Hea raamatupidamistava on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodei arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil. Investeeringud ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluuta fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks tehingu toimumise kehtinud Euroopa Keskpanka vaiutakursid. Välisvaluuta fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2015 on ümber hinnatud eurodesse kehtinud Euroopa Keskpanka ja tütarettevõtete asukohamaa keskpankade valuutakurside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtetele loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte 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 sidusettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil välja arvatud ühise kontrolli all äriühinuseid, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse 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 Ettevõtte tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja

selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud 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 (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et 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), lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodi.

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 kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise 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

Innisvarainvesteeringuna 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 mud kulutused, ilma millet ei oleksostutehing tõenäoliselt asset leidnud). Edasii kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninormid jäävad vahemikku 2%-20% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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 komponenditest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupdamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse objekti spetsiifika tõttu selle kasulik eluiga võib erineb muu samase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldi seisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalse põhivara määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuestihetkest, 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 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 kulum.

Immateriaalne põhivara

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

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara nii materiaalsel (maa, plisva kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud), kui immateriaalsel põhivara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtusele võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, millest on maha lahutatud müügiikulutused, 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 tütusu (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata).

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena

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 omandga 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 kohustuste 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisifinantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 ja enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikule.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjake ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidsastme 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (kuni 31. Detsember 2014 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult 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:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda (juhtkonna liikmetega seotud ettevõtted);
- sidusettevõtted
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskonto	360	192 661
Kokku raha	360	192 661

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

31.12.2015		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 201	10 201	0	0
Ostjatelt laekumata arved	10 201	10 201	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 641	11 641	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 830	10 830	0	0
Ettemaksed	861	861	0	0
Tulevaste perioodide kulud	861	861	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 533	33 533	0	0

31.12.2014		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 005	6 005	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 005	6 005	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 864	3 864	0	0
Ettemaksed	1 923	1 923	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 923	1 923	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 792	11 792	0	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	51 393	51 393
Müügiks ostetud kaubad	51 393	51 393
Kokku varud	51 393	51 393




Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 830	11 510	0	418
Üksikisiku tulumaks	0	108	0	52
Sotsiaalmaks	0	287	0	132
Kohustuslik kogumispension	0	17	0	8
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10	0	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 830	11 932	0	612

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015

Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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	31.12.2014	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
AVONENT INVEST OÜ	4 619	0	0	0	0	0	4 619
ROKSANT WOOD OÜ	50 522	0	0	0	0	0	50 522
Kokku	55 141	0	0	0	0	0	55 141

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

	Maa	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	107 788	107 788
Müügid	0	-21 679	-21 679
Amortisatsioonikulu	0	-62 156	-62 156
Ümberklassifitseerimised	394 392	-394 392	0
31.12.2014			
Soetusmaksumus	624 426	2 348 932	2 973 358
Akumuleeritud kulum	0	-507 472	-507 472
Jääkmaksumus	624 426	1 841 460	2 465 886
Ostud ja parendused	737	70 848	71 585
Amortisatsioonikulu	0	-55 730	-55 730
31.12.2015			
Soetusmaksumus	625 163	2 419 780	3 044 943
Akumuleeritud kulum	0	-563 202	-563 202
Jääkmaksumus	625 163	1 856 578	2 481 741
		2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		1 110 538	48 123
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-44 295	-3 094
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna		0	200 000




Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
 Ostud ja parendused	 0	 967	 0	 967	 0	 967
Amortisatsioonikulu	-15 984	-432	-6 635	-23 051	-928	-23 979
 31.12.2014						
Soetusmaksumus	192 280	5 145	123 358	320 783	15 313	336 096
Akumuleeritud kulum	-99 043	-3 394	-58 031	-160 468	-14 748	-175 216
Jääkmaksumus	93 237	1 751	65 327	160 315	565	160 880
 Ostud ja parendused					1 000	1 000
Amortisatsioonikulu	-15 984	-463	-6 635	-23 082	-545	-23 627
 31.12.2015						
Soetusmaksumus	192 280	5 145	123 358	320 783	16 313	337 096
Akumuleeritud kulum	-115 027	-3 857	-64 666	-183 550	-15 293	-198 843
Jääkmaksumus	77 253	1 288	58 692	137 233	1 020	138 253




Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolet	2 602	2 602			1%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	2 602	2 602					
Pikaajalised laenud							
Avonent Invest OÜ	190 649	0	190 649	0	1%	EUR	2015
Swedbank	101 535	66 255	35 280	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	292 184	66 255	225 929	0			
Muud laenukohustused							
Krediitkaart	1 017	1 017	0	0	0%	EUR	2015
Muud laenukohustused kokku	1 017	1 017	0	0			
Laenukohustused kokku	295 803	69 874	225 929	0			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolet	0	0			0%	EUR	2014
SEB laen	80 000	80 000			3 kuu EURIBOR + 3.1%	EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	80 000	80 000					
Pikaajalised laenud							
Avonent Invest OÜ	190 649	0	190 649	0	1%	EUR	2017
Swedbank	165 790	64 255	101 535	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	356 439	64 255	292 184	0			
Muud laenukohustused							
Krediitkaart	730	730	0	0	0%	EUR	2015
Muud laenukohustused kokku	730	730	0	0			
Laenukohustused kokku	437 169	144 985	292 184	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

31.12.2015

31.12.2014

Maa	79 123	79 123
Ehitised	873 248	896 484
Kokku	952 371	975 607

Swedbank pangalaenu tagatiseks on seatud hlpoteek kinnistule Ravi 2/Tatari 43 summas 1 031 278 eurot ja laenu Pavel Anissimov ja Marina Dubova

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 692	13 692	0	0	5
Võlad töövõtjatele	746	746	0	0	
Maksuvõlad	11 932	11 932	0	0	
Muud võlad	17 895	17 895	0	0	
Intressivõlad	17 479	17 479	0	0	
Muud viitvõlad	416	416	0	0	
Saadud ettemaksed	4 590	4 590	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 590	4 590	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 855	48 855	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	15 927	15 927	0	0	5
Võlad töövõtjatele	340	340	0	0	
Maksuvõlad	612	612	0	0	
Muud võlad	17 664	17 664	0	0	
Intressivõlad	17 479	17 479	0	0	
Muud viitvõlad	185	185	0	0	
Saadud ettemaksed	4 590	4 590	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 590	4 590	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 133	39 133	0	0	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Osakapital koosneb kahest osast, mis kuuluvad kahele eralsikule. Uhe osa nimiväärtus on 767 ja teise 1789 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 2 412 951 (31.12.2014 moodustas 2 458 639) eurot. Seega on bilansipäeva seisuga võimalik osanikele dividendideks välja maksta 1 809 713 (2014: 1 966 911) eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukohustus summas 603 238 (2014: 491 728) eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	149 452	145 043
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	149 452	145 043
Kokku müügitulu	149 452	145 043
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlemine	149 452	107 743
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	0	37 300
Kokku müügitulu	149 452	145 043

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	178 321
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	23
Muud	2 000	598
Kokku muud äritulud	2 000	178 942

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	7 718	4 902
Müügi eesmärgil ostetud teenused	36 576	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	44 294	4 909

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	7 200	0
Mitmesugused bürookulud	10 684	4 985
Lähetuskulud	0	992
Transpordikulud	11 461	10 819
Ostetud teenused	11 110	9 147
Kokku mitmesugused tegevuskulud	40 455	25 943

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	4 000	448
Sotsiaalmaksud	3 166	1 735
Juhatuse liikme tasu	5 498	4 794
Kokku tööjõukulud	12 664	6 977
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

		31.12.2015		31.12.2014	
		Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad		0	210 730	0	208 128
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		15 430	8 416	8 271	5 814

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	92 006	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	131 248	0	0	0	3 359
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud						
omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	17 733
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused						
			2015	2014		
Arvestatud tasu			5 498	4 794		



2015. a majandusaasta aruande allkirjad

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood 10701063) 01.01.2015-31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:



Pavel Anissimov

Juhatuseliige

30.06.2016



Marina Dubova

Juhatuseliige

30.06.2016

Aruande elektrooniline edastamine

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood: 10701063) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Ragne Tehver	Notar	26.07.2016