

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Paul Kinnisvara OÜ

registrikood: 10701063

tänava/talu nimi, Roosikrantsi tn 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Paul Kinnisvara OÜ on kantud Äriregistrisse 15.09.2000. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendileandmine ja müümine. 2012 aastal muutis OÜ Kamoil nime ja uueks nimeks sai OÜ Roksant Wood. Novembris 2012 alustas OÜ Roksant Wood puidust majade tootmist, mida jätkati ka 2016 aastal.

Tulud, kulud ja kasum

2016 aastal oli OÜ Paul Kinnisvara müügitulu 155 334 (2015: 149 152) eurot. Ettevõtte 2016 aasta kahjum oli 9 606 (2015: -35 687) eurot. Ettevõtte 2016 aastal põhivara ei soetatud (2015: 0).

Personal

Paul Kinnisvara OÜs oli 2016 aastal üks töötaja (2015: 1). 2016 aastal arvestati töötajatele töötasu 3 537 (2015: 4 000) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud. Juhatuse liikmele tasuti tasu 5 651 (2015: 5 498) eurot.

Väljavaated 2017

2017 aastal on ettevõttel plaanid tegevust jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	978	360	2
Nõuded ja ettemaksed	11 126	33 533	3
Varud	54 570	51 393	4
Kokku käibevarad	66 674	85 286	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	55 141	55 141	6
Kinnisvarainvesteeringud	2 454 260	2 481 741	7
Materiaalsed põhivarad	146 860	138 253	8
Kokku põhivarad	2 656 261	2 675 135	
Kokku varad	2 722 935	2 760 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 748	69 874	9
Võlad ja ettemaksed	53 247	48 855	10
Kokku lühiajalised kohustised	94 995	118 729	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	221 783	225 929	9
Kokku pikaajalised kohustised	221 783	225 929	
Kokku kohustised	316 778	344 658	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 412 951	2 448 638	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 606	-35 687	
Kokku omakapital	2 406 157	2 415 763	
Kokku kohustised ja omakapital	2 722 935	2 760 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	153 334	149 452	12
Muud äritulud	85	2 000	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 230	-44 294	14
Mitmesugused tegevuskulud	-27 740	-40 455	15
Tööjõukulud	-11 826	-12 664	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-77 841	-79 357	
Muud ärikulud	-4 091	-4 365	
Ärikasum (kahjum)	-6 309	-29 683	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	-3 300	-3 504	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 606	-33 187	
Tulumaks	0	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 606	-35 687	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Paul Kinnisvara 2016. 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 -kohustised

Välisvaluuta fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks tehingu toimumise kehtinud Euroopa Keskpanga vaiutakursid. Välisvaluuta fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2016 on ümber hinnatud eurodesse kehtinud Euroopa Keskpanga 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 kontrolli. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiast 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 aktsiast või osadest, Tütar- ja sidusettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil välja arvatud ühise kontrolli all äriühinduseid, 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 investeering algelt 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 ettemaksud

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 tehtav allahindlus). 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 vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest 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 allahindlusest 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 komponeritidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupldamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates 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 eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalse põhivara määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle kui on ilmnenu 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, niildest 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 (maa, plsiiva kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud), kui immateriaalset 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 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 tuisu (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.

Finantskohustised

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisfinantskohustusi 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 ettevõttele 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 kulutusi 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 dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	978	360
Kokku raha	978	360

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 402	7 402	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	775	775	0	0	
Ettemaksed	2 949	2 949	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 382	1 382	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 567	1 567	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 126	11 126	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	3 177	0
Lõpetamata toodang	3 177	0
Müügiks ostetud kaubad	51 393	51 393
Müügiks ostetud kaubad	51 393	51 393
Kokku varud	54 570	51 393

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	661	10 830	11 510
Üksikisiku tulumaks	0	58	0	108
Sotsiaalmaks	0	156	0	287
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	17
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	10
Ettemaksukonto jääk	775		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	775	885	10 830	11 932

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10965230	AVONENT INVEST OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
10024208	ROKSANT WOOD OÜ	Eesti	Elamule ja miteeluhoonete ehitus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
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 sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	55 141	0	0	0	0	0	55 141

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	-737	28 531	27 794
Amortisatsioonikulu	0	-55 275	-55 275
31.12.2016			
Soetusmaksumus	624 426	2 448 311	3 072 737
Akumuleeritud kulum	0	-618 477	-618 477
Jääkmaksumus	624 426	1 829 834	2 454 260

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 975	1 110 538
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 230	-44 295

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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	0	0	0	0	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
Ostud ja parendused	29 800	1 374	0	31 174	0	31 174
Amortisatsioonikulu	-15 984	-313	-6 049	-22 346	-221	-22 567
31.12.2016						
Soetusmaksumus	222 080	6 519	123 358	351 957	16 313	368 270
Akumuleeritud kulum	-131 011	-4 170	-70 715	-205 896	-15 514	-221 410
Jääkmaksumus	91 069	2 349	52 643	146 061	799	146 860

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	2 602	2 602			1%	EUR	2017
Swedbank	34 591	34 591			6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	37 193	37 193					
Pikaajalised laenud							
Avonent Invest OÜ	205 649	0	205 649	0	1%	EUR	2017
Swedbank	20 499	4 365	16 134	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	226 148	4 365	221 783	0			
Muud laenukohustised							
Krediitkaart	190	190	0	0	0%	EUR	2016
Muud laenukohustised kokku	190	190	0	0			
Laenukohustised kokku	263 531	41 748	221 783	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	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 laenukohustised							
Krediitkaart	1 017	1 017	0	0	0%	EUR	2015
Muud laenukohustised kokku	1 017	1 017	0	0			
Laenukohustised kokku	295 803	69 874	225 929	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Maa	79 123	79 123

Ehitised	873 248	873 248
Kokku	952 371	952 371

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	11 664	11 664	0	0
Võlad töövõtjatele	405	405	0	0
Maksuvõlad	885	885	0	0
Muud võlad	19 648	19 648	0	0
Intressivõlad	19 427	19 427	0	0
Muud viitvõlad	221	221	0	0
Saadud ettemaksed	10 973	10 973	0	0
Muud saadud ettemaksed	10 973	10 973	0	0
Muud võlad	9 672	9 672	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	53 247	53 247	0	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13 692	13 692	0	0
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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	153 334	149 452
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	153 334	149 452
Kokku müügitulu	153 334	149 452
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	153 334	149 452
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	0	0
Kokku müügitulu	153 334	149 452

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	85	2 000
Kokku muud äritulud	85	2 000

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	7 282	7 718
Müügi eesmärgil ostetud teenused	30 948	36 576
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	38 230	44 294

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	0	7 200
Mitmesugused bürookulud	12 223	10 684
Transpordikulud	10 903	11 461
Ostetud teenused	4 614	11 110
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 740	40 455

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	3 537	4 000
Sotsiaalmaksud	2 638	3 166
Juhatuselise liikme tasu	5 651	5 498
Kokku tööjõukulud	11 826	12 664
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	2 999	231 061	0	210 730
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 077	15 430	8 416

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	4 287	82 183	0	92 006

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2016	2015
Arvestatud tasu	5 651	5 498

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31. 12. 2016.

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood: 10701063) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Marina Dubova

Juhatuse liige



Pavel Anissimov

Juhatuse liige



Aruande elektrooniline edastamine

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood: 10701063) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Ragne Tehver	Notar	19.07.2017