

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Aktsiaselts Papiniidu Projekt

registrikood: 10845997

tänavanimi: Papiniidu tn 8

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80010

telefon: +372 4455900

faks: +372 4455901

e-posti aadress: info@kaubamajakas.ee

veebilehe aadress: www.kaubamajakas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 12 Aktsiakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 15 Üldhalduskulud	20
Lisa 16 Tööjõukulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Lisa 23 Ettevõtte likviidsus	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2019. aastal jätkus AS Papiniidu Projekt tavapärane äritegevus kaubanduspindade üürimisel Pärnus asuvas kaubanduskeskuses Kaubamajakas, Papiniidu tn 8. Kaubanduskeskus avati mais 2004.a ning laienes 2007.a ja 2014.a. Kaubanduskeskuses üürib pinda ca 70 ettevõtet. Kõik üüripinnad on 2019. aastal olnud hõivatud. Konsolideerimisgruppi kuulus Papiniidu Projekt AS'i 100% osalusega Läti tütarettevõtte SIA Sudrabsala. SIA Sudrabsala põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. 2019. a. juulis toimus jagunemine, mille tulemusel ettevõtte ei ole enam finantsinvesteeringut tütarettevõttesse.

Tulud, kulud ja kasum

2019. aastal moodustas konsolideerimisgrupi müügituluks 4 833 503 eurot. Konsolideerimisgrupi müügitulust moodustasid 78% renditeenused, 18% haldus- ja kommunaalteenused ja 4% muud teenused. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline. Teadaolevalt ei kaasne ettevõtte tegevusega mingeid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenu valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Konsolideerimisgrupi brutokasumiks kujunes 3 879 763 eurot, üldhalduskulud olid 174 648 eurot ja turustuskulud 240 916 eurot. Konsolideerimisgrupi 2019. aasta puhaskasum moodustas 3 081 526 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu	4 833 503	4 622 140
Puhaskasum (€)	3 081 526	2 261 557
käibe kasv (%)	4,57	-3,09
Brutokasumimäär (%)	80,27	66,73
Kasumi kasv (%)	36,26	-23,34
Puhasrentaablus (%)	63,75	48,93
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,83	1,51
ROA (%)	6,61	3,23

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2019 – puhaskasum 2018) / puhaskasum 2018 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarainvesteeringutesse 510 106 eurot.

Personal

AS'i Papiniidu Projekt keskmine töötajate arv majandusaastal oli 4 töötajat. 2019. aastal moodustasid ettevõtte töötasud 82 140 eurot (ei sisalda puhkusereservi kulu). Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 50 784 eurot. Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei ole makstud.

Pärast aruandeperioodi lõppu toimunud olulised sündmused ja eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Seoses Covid-19 viiruse pandeemilise levikuga maailmas, kehtestas Eesti Vabariigi valitsus riigis eriolukorra alates 12. märtsist 2020. Lisameetmena inimeste liikumise piiramiseks ja viiruse leviku takistamiseks suleti kabanduskeskused alates 27. märtsist 2020. See on põhjustanud olukorra, kus Kaubamajaka üürnikel ei ole võimalik oma kaupu müüa ja sellest tulenevalt on ka üüri maksmine raskendatud. Kuigi viiruse levik Eestis on saadud kontrolli alla ning valitsus on lubanud piiranguid leevendada hakata, sh keskusi mai alguses avama, siis tõenäoliselt on üürnikel ka keskuse avamise järgselt oma kaupu varasemast keerulisem müüa. Seetõttu peame üürileandjana 2020 peamiseks eesmärgiks olemasolevate üürnikega üürisuhete säilitamise ning üüritulu teenimise.

Ivar Pinsel
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	927 777	2 184 571	
Nõuded ja ettemaksed	286 436	294 674	2
Varud	2 076	1 528	
Kokku käibevarad	1 216 289	2 480 773	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	45 400 000	67 527 798	5
Materiaalsed põhivarad	4 073	4 736	6
Immateriaalsed põhivarad	563	688	7
Kokku põhivarad	45 404 636	67 533 222	
Kokku varad	46 620 925	70 013 995	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	873 136	1 048 691	9
Võlad ja ettemaksed	589 913	591 775	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 463 049	1 640 466	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 680 998	18 813 719	9
Kokku pikaajalised kohustised	17 680 998	18 813 719	
Kokku kohustised	19 144 047	20 454 185	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	12
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 367 236	47 270 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 081 526	2 261 557	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	27 476 878	49 559 810	
Kokku omakapital	27 476 878	49 559 810	
Kokku kohustised ja omakapital	46 620 925	70 013 995	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 833 503	4 622 140	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-953 740	-1 537 617	14
Brutokasum (-kahjum)	3 879 763	3 084 523	
Turustuskulud	-240 916	-219 597	
Üldhalduskulud	-174 648	-166 573	15
Muud äritulud	400 644	610	
Muud ärikulud	-510 106	-138 250	
Äriksusum (kahjum)	3 354 737	2 560 713	
Intressitulud	145	125	
Intressikulud	-271 450	-299 231	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 906	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 081 526	2 261 607	
Tulumaks	0	-50	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 081 526	2 261 557	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 081 526	2 261 557	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 354 737	2 560 713	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 707	538 050	
Muud korrigeerimised	-400 000	138 250	
Kokku korrigeerimised	-395 293	676 300	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 238	-8 498	
Varude muutus	-548	1 490	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 046	102 201	
Makstud intressid	-290 307	-300 077	
Kokku rahavood äritegevusest	2 693 873	3 032 129	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 341	-718	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-160 392	
Netorahavoo tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-2 636 580	0	
Laekunud intressid	145	125	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 638 776	-160 985	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300 000	0	17
Saadud laenude tagasimaksed	-1 608 277	-1 052 461	
Makstud ettevõtte tulumaks	-50	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 564	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 311 891	-1 052 461	
Kokku rahavood	-1 256 794	1 818 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 184 571	365 888	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 256 794	1 818 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	927 777	2 184 571	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	25 560	2 556	18 850 411	18 878 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 261 557	2 261 557
31.12.2018	25 560	2 556	21 111 968	21 140 084
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	28 419 726	28 419 726
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	25 560	2 556	49 531 694	49 559 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 081 526	3 081 526
Muud muutused omakapitalis	0	0	-25 164 458	-25 164 458
31.12.2019	25 560	2 556	27 448 762	27 476 878

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Papiniidu Projekt 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruandena.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Papiniidu Projekt (emaettevõtja) ja tema tütarettevõtja SIA Sudrabsala finantsnäitajad.

2019. a. toimus AS Papiniidu Projekt jagunemine, mille käigus nimetatud kohustised ja varad läksid omandatavale ühingule. Jagunenud tütarettevõtte tulused ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni jagunemiskuupäevani.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Papiniidu Projekt juhatuse on muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Eelmistel perioodidel on AS Papiniidu Projekt osa kinnisvarainvesteeringuid kajastanud soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil. Muudetud arvestuspõhimõtte on rakendatud tagasiulatuvalt. Arvestuspõhimõtte muutuse mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

	Saldo 2018.a aastaaruandes	Muudatuse mõju	Muudetud saldo 2019.a. aastaaruandes
Mõju bilansile seisuga 31.12.2018			
Kinnisvarainvesteeringud	38 935 543	28 592 255	67 527 798
Materiaalsed põhivarad	177 265	-172 529	4 736
Jaotamata kasum	18 850 411	28 419 726	47 270 137

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted: konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarvõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vajadusel on tütarvõtte arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. v-a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja lähendid (vt lõik arvestuspõhimõtetes) ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal aruandepäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste

tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandepäeval ümber arvestusvaluutasse aruandepäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtteid, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Kontserni emaettevõttes on varudena kajastatud varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus ja teenuse osutamiseks. Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad ostukulutustest ja tootmiskulutustest. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, sest varude objektid on selgelt üksteisest eristatavad, mistõttu saab kulusse kandmisel lähtuda konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum meetodil ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 2-50 aastat
- Ehitiste ja rajatiste parendused 2-20 aastat
- Maa ei amortiseerita

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Igal aruandepäeval hinnatakse kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Allahindluse tühistamisel

kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendusena.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud:

Õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Ümberhindlusest tulenevat muutust õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Kõiki järgnevat ümberhindluste muutusi kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud". Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulutusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele lähtudes järgmistest eeldatavast kasulikust tööeast:

- Ehitised ja rajatised 5 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2,9-10 aastat
- Maa ei amortiseerita

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal aruandepäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Immateriaalne põhivara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust tööeast. Igal aruandepäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele lähtudes järgmistest eeldatavast kasulikust tööeast:

- Kaubamärgid 10 aastat

Rendid

Kontsern on kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest

amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse

kuluse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglates väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglates väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis tulumaksu jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Teatud juhtudel 14/86. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitataud aastaaruande lisades.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis asuva tütarettevõtja kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks.

Välismaised tütarettevõtjad

Lätis on ettevõtte aruandeaasta kasum tulumaksuga maksustatav.

Välismaise tütarettevõtja puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustis kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Seotud osapooled

Kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Olulised juhtkonna otsused ja hinnangud

Aastaaruande koostamine nõuab teatud juhtkonnapoolsete otsuste tegemist ja hinnangute andmist, mis avaldavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele. Samuti tehakse juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid kontserni raamatupidamise arvestuspõhimõtete ja hindamisaluste rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil- äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste

tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustiste saldode muutused.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	269 484	269 484	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	269 484	269 484	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	523	523	0	0	3
Ettemaksed	16 429	16 429	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	16 429	16 429	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	286 436	286 436	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	269 830	269 830	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	269 830	269 830	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 000	14 000	0	0	3
Ettemaksed	10 844	10 844	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 844	10 844	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	294 674	294 674	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	50
Käibemaks	0	64 059	0	66 995
Üksikisiku tulumaks	0	2 001	0	1 933
Erisoodustuse tulumaks	0	935	0	595
Sotsiaalmaks	0	3 903	0	4 021
Kohustuslik kogumispension	0	160	0	155
Töötuskindlustusmaksed	0	152	0	147
Ettemaksukonto jääk	523		14 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	523	71 210	14 000	73 896

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
40003298374	SIA Sudrabsala	Läti	Kinnisvaraarendus	100	0

10.07.2019 toimus jagunemine eraldumise teel, mille tulemusel asutati omandatav ühing ning osa Papiniidu Projekt AS- i, kui jaguneva ühingu varast ja seonduvast majandustegevusest, läks üle omandatavale ühingu.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
		Kokku	
	Ehitised		
31.12.2018			
Soetusmaksumus	157 869	157 869	
Akumuleeritud kulum	-30 071	-30 071	
Jääkmaksumus	127 798	127 798	
Amortisatsioonikulu	-1 578	-1 578	
Muud muutused	-126 220	-126 220	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	0	
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	67 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	400 000
Muud muutused	-22 400 000
31.12.2019	45 400 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 747 600	3 500 929
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-838 875	-960 773

Eelmistel aruandeperioodidel on Pärnus asuv kaubanduskeskus kajastatud soetusmaksumuse meetodil. AS Papiniidu Projekt juhatus on muutnud aruandeperioodil meetodit ja sellest tulenevalt on kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Juhatus poolt kinnistu õiglase väärtuse määramisel on tuginetud rahvusvahelise kinnisvarabüroo raportile. Juhatus hinnang seisuga 31.12.2019 summas 45,4 mln eurot ja seisuga 31.12.2018 summas 45 mln eurot on koostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi (diskontomäär 7,4%).

2019. a. aruandes on ümberhindlus summas 400000 eurot kajastatud real "Muud äritulud". Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad üürnikele edasi esitatud kõrvalkulusid.

Ettevõtte juhatus on seisukohal, et vajadus kinnisvarainvesteeringu allahindluseks puudub.

Õiglases väärtuses on kajastatud tütarettevõttele kuuluv kinnistu Lätis Riia kesklinnas. Kinnistu erastamise eest tasutakse järelmaksuga. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi (Colliers International Advisors) hinnangut. Hinnang on koostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi (diskontomäär 11,5%).

2019. a. toimus AS Papiniidu Projekt jagunemine, mille käigus tütarettevõtte nimetatud kohustised ja varad läksid uuele omandatavale ühingu.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	20 713	20 713
Akumuleeritud kulum	-15 977	-15 977
Jääkmaksumus	4 736	4 736
Ostud ja parendused	2 341	2 341
Amortisatsioonikulu	-3 004	-3 004
31.12.2019		
Soetusmaksumus	22 151	22 151
Akumuleeritud kulum	-18 078	-18 078
Jääkmaksumus	4 073	4 073

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	12 465	12 465
Akumuleeritud kulum	-11 777	-11 777
Jääkmaksumus	688	688
Amortisatsioonikulu	-125	-125
31.12.2019		
Soetusmaksumus	12 465	12 465
Akumuleeritud kulum	-11 902	-11 902
Jääkmaksumus	563	563

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 747 600	3 500 929	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 340 740	3 312 740	
1-5 aasta jooksul	7 833 030	7 180 286	
Üle 5 aasta	958 510	886 463	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	45 400 000	67 400 000	5
Kokku	45 400 000	67 400 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	4 894	5 075	

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 664	3 008	

Renditakse transpordivahendit.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	18 554 134	873 136	17 680 998	0	1,34%	eur	28.02.2021
Pikaajalised laenud kokku	18 554 134	873 136	17 680 998	0			
Muud laenukohustised							
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	0			
Laenukohustised kokku	18 554 134	873 136	17 680 998	0			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	19 427 269	873 136	18 554 133	0	1,34%	eur	28.02.2021
Pikaajalised laenud kokku	19 427 269	873 136	18 554 133	0			
Muud laenukohustised							
Muud pikaajalised võlad	435 141	175 555	259 586	0	6,00%	eur	31.05.2021
Muud laenukohustised kokku	435 141	175 555	259 586	0			
Laenukohustised kokku	19 862 410	1 048 691	18 813 719	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	45 400 000	45 000 000
Muud varad	0	22 400 000
Kokku	45 400 000	67 400 000

2018. aastal oli Muude pikaajaliste võlgade all kajastatud Riia linnas asuva Krasta kinnistu erastamiseks. Erastamismaksete tagatiseks oli kinnistule seatud hüpoteek Riia linna kasuks.

Pangalaenu sihtotstarve on kinnisvarainvesteeringu finantseerimine.

Finantsasutuse kasuks panditud varaks on kinnistu aadressidel Papiniidu 8.

Nimetatud varale on finantsasutuse kasuks seatud hüpoteek maale summas 14254043,44 eurot ja ehitistele summas 25501620,67 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	132 672	132 672	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 258	3 258	0	0	
Maksuvõlad	71 210	71 210	0	0	3
Muud võlad	18 010	18 010	0	0	
Intressivõlad	18 010	18 010	0	0	
Saadud ettemaksed	224 055	224 055	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	35 631	35 631	0	0	
Muud saadud ettemaksed	188 424	188 424	0	0	
Muud võlad	140 708	140 708	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	589 913	589 913	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	176 083	176 083	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 770	5 770	0	0	
Maksuvõlad	73 896	73 896	0	0	3
Muud võlad	18 857	18 857	0	0	
Intressivõlad	18 857	18 857	0	0	
Saadud ettemaksed	202 956	202 956	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	30 990	30 990	0	0	
Muud saadud ettemaksed	171 966	171 966	0	0	
Muud võlad	114 213	114 213	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	591 775	591 775	0	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	21 959 010	39 625 355
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 489 752	9 906 339
Kokku tingimuslikud kohustised	27 448 762	49 531 694

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena

võiks maksuhaldur määrata ettevõttele täiendava maksusumma.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Põhikirja kohaselt on AS Papiniidu Projekt miinimumkapital 25 560 eurot ja maksimumkapital 102 240 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 824 503	4 604 140	
Läti	9 000	18 000	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 833 503	4 622 140	
Kokku müügitulu	4 833 503	4 622 140	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	3 747 600	3 500 929	8
Haldus- ja kommunaalteenuste vahendus	871 636	912 576	
Muud teenused	214 267	208 635	
Kokku müügitulu	4 833 503	4 622 140	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tööjõukulud	-59 724	-57 286	16
Amortisatsioonikulu	-3 549	-537 127	
Elektri- ja soojusenergia, vesi, gaas	-480 174	-571 732	
Koristus- ja hooldusteenused, valvekulud	-207 544	-159 592	
Remont, hoone hooldus, muud väikevahendid	-102 668	-102 217	
Muud	-100 081	-109 663	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-953 740	-1 537 617	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-6 881	-5 404	
Koolituskulud	-2 665	-1 960	
Tööjõukulud	-115 210	-110 062	16
Amortisatsioonikulu	-1 158	-923	
Muud	-22 946	-24 329	
Ostetud teenus	-25 788	-23 895	
Kokku üldhalduskulud	-174 648	-166 573	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	-130 410	-125 395	
Sotsiaalmaksud	-44 524	-41 953	
Kokku tööjõukulud	-174 934	-167 348	14,15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	3	3	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tristafan OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	0

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Lühiajaline laen	300 000	300 000	0%	eur	17.09.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	50 784	48 730

10.07.2019 toimus jagunemine eraldumise teel, mille tulemusel asutati omandatav ühing ning osa Papiniidu Projekt AS- i, kui jaguneva ühingu varast ja seonduvast majandustegevusest, läks üle omandatavale ühingu.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise kuupäevaks on Eestis ja terves maailmas muutunud majanduskeskkond, mis on tingitud ülemaailmsest Covid-19 viiruse pandeemilisest levikust. Lisameetmena on riigid piiranud inimeste liikumist ja ettevõtlusvabadust.

Ettevõtte juhatus kinnitab, et Covid-19 viiruse pandeemia võib mõjutada 2020. a. majandusaasta müügitulusid, aga see ei sea ohtu ettevõtte jätkusuutlikkust.

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	927 777	2 105 918
Nõuded ja ettemaksed	286 436	280 913
Varud	2 076	1 528
Kokku käibevarad	1 216 289	2 388 359
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	12 000 000
Nõuded ja ettemaksed	0	10 400 000
Kinnisvarainvesteeringud	45 400 000	45 127 799
Materiaalsed põhivarad	4 073	4 736
Immateriaalsed põhivarad	563	688
Kokku põhivarad	45 404 636	67 533 223
Kokku varad	46 620 925	69 921 582
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	873 136	873 136
Võlad ja ettemaksed	589 913	537 223
Kokku lühiajalised kohustised	1 463 049	1 410 359
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	17 680 998	18 554 134
Kokku pikaajalised kohustised	17 680 998	18 554 134
Kokku kohustised	19 144 047	19 964 493
Omakapital		
Aktiivakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 232 948	47 667 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 215 814	2 261 079
Kokku omakapital	27 476 878	49 957 089
Kokku kohustised ja omakapital	46 620 925	69 921 582

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	4 824 503	4 604 140
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-933 614	-1 510 955
Brutokasum (-kahjum)	3 890 889	3 093 185
Turustuskulud	-240 916	-219 596
Üldhalduskulud	-174 648	-149 486
Muud äritulud	400 592	611
Muud ärikulud	-399 921	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 475 996	2 724 714
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-193 440
Intressitulud	145	125
Intressikulud	-258 421	-270 320
Muud finantstulud ja -kulud	-1 906	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 215 814	2 261 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 215 814	2 261 079

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 475 996	2 724 714
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 707	538 050
Muud korrigeerimised	-400 000	0
Kokku korrigeerimised	-395 293	538 050
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 523	-1 377
Varude muutus	-548	1 490
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	53 537	54 904
Makstud intressid	-259 268	-271 167
Kokku rahavood äritegevusest	2 868 901	3 046 614
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 341	-718
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-22 142
Antud laenud	-3 169 805	-410 400
Laekunud intressid	145	125
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 172 001	-433 135
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	300 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 173 136	-873 136
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 905	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-875 041	-873 136
Kokku rahavood	-1 178 141	1 740 343
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 105 918	365 575
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 178 141	1 740 343
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	927 777	2 105 918

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	25 560	2 556	19 248 168	19 276 284
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 261 079	2 261 079
31.12.2018	25 560	2 556	21 509 247	21 537 363
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-12 000 000	-12 000 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	11 602 721	11 602 721
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	25 560	2 556	21 111 968	21 140 084
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	28 419 726	28 419 726
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	25 560	2 556	49 928 973	49 957 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 215 814	3 215 814
Muud muutused omakapitalis	0	0	-25 696 025	-25 696 025
31.12.2019	25 560	2 556	27 448 762	27 476 878

Lisa 23 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2019 ületasid kontserni lühiajalised kohustised käibevara 246 760 euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub 2020. aastal tagasimaksmisele kuuluv pangalaenu kohustis summas 873 136 eurot, aga ei kajastu samal perioodil laekuv üüritulu. Eeldatavasti ületab 2020. aasta üüritulu mõnevõrra 2019. aasta tulu. Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et ettevõtte on likviidne ja suudab oma lühiajalised kohustised tasuda.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2019

Aktsiaselts Papiniidu Projekt (registrikood: 10845997) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR PINSEL	Juhatuse liige	30.04.2020
KARLA POLLI	Juhatuse liige	30.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Papiniidu Projekt aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Papiniidu Projekt ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamusel. 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 arvamusel avaldamiseks grupi 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeauditori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Auditiorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

02.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Papiniidu Projekt (registrikood: 10845997) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	02.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 367 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 081 526
Kokku	27 448 762
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 448 762
Kokku	27 448 762

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 367 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 081 526
Kokku	27 448 762
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 448 762
Kokku	27 448 762

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4824503	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4455900
Faks	+372 4455901
E-posti aadress	info@kaubamajakas.ee
Veebilehe aadress	www.kaubamajakas.ee