

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Paul Kinnisvara OÜ

registrikood: 10701063

tänavatalu nimi, Masti tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11911

telefon: +372 5067697

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulu ja kulu

2019 aastal oli ettevõtte müügitulu 147 829eur (2018 : 165 693). 2018 aasta kasum oli 835eur (2018 : kahjum 1 021).

Personal

Ettevõttel oli 2019 aastal üks töötaja (2018 : üks töötaja), töötasu arvestati 2019 aastal 2 383eur (2018 : 8 518), millelt tasuti sotsiaalmaksud. Juhatuse liikmele maksti 2019 tasusid 16 800eur (2018 : 5 880).

Väljavõtted 2020

Ajavahemikul 12.märtsist kuni 17.maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019.a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81	152	
Nõuded ja ettemaksed	18 585	16 885	2
Varud	23 000	63 406	3
Kokku käibevarad	41 666	80 443	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	55 141	55 141	
Kinnisvarainvesteeringud	2 212 723	2 449 072	6
Materiaalsed põhivarad	86 943	104 212	7
Kokku põhivarad	2 354 807	2 608 425	
Kokku varad	2 396 473	2 688 868	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 630	19 532	8
Võlad ja ettemaksed	41 014	45 575	9
Kokku lühiajalised kohustised	44 644	65 107	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	229 571	212 337	8
Kokku pikaajalised kohustised	229 571	212 337	
Kokku kohustised	274 215	277 444	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 118 611	2 409 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	835	-1 021	
Kokku omakapital	2 122 258	2 411 424	
Kokku kohustised ja omakapital	2 396 473	2 688 868	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	147 829	165 693	11
Muud äritulud	24 200	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 102	-41 737	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 533	-24 683	
Tööjõukulud	-25 539	-19 218	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-79 459	-73 430	
Muud ärikulud	-4 106	-5 932	
Ärikasum (kahjum)	2 290	693	
Intressikulud	-1 455	-1 714	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	835	-1 021	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	835	-1 021	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Paul Kinnisvara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruannete standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele Eesti Finantsaruandluse Standard on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetest lähtuvalt. Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks tehingu toimumisel kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2018 on ümber hinnatud eurodesse kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrolliima tütarettevõtte tegevusja 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. Tütär- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütär- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumust (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algset 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. Tütär- 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 tütär- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle tütär- 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 tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (on vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalmaksumuse 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 valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsioon arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Immateriaalne põhivara

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

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara nii materiaalsel põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalsel põhivara (firmaväärtus) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval vara kaetava väärtuse võimalikku tõusu (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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 õiglasel väärtuses). Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud

tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamise saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulust kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulust kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke;

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda (juhtkonna liikmetega seotud ettevõtted);

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid; d. samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmne

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31. detsember 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

2020. esimese kvartali lõpus leidis ametliku kinnituse asjaolu, et Hiinas, Wuhanis linnast 2019. aasta detsembris alguse saanud koroonaviiruse SARS-CoV-2 (COVID-19) puhang on jõudnud ka Eestisse põhjustades kahjusid, mis avaldavad mõju kogu majandusele. 12.03.2020 korraldusega kuulutas Eesti Vabariigi Valitsus kogu riigis välja eriolukorra Hädaolukorra Seaduse § 20 tähenduses nakkushaiguse levikust põhjustatud hädaolukorra lahendamiseks. Sisuliselt samaaegselt jõustusid ka teistes riikides koroonaviiruse levimisega seotud piirangud, mis tõid kaasa majanduse arengu olulise aeglustamise nii Eestis kui ka tervikuna maailmas.

Antud hetkel on võimatu ennustada, kuidas muutub ja areneb olukord tulevikus, mis tekitab märkimisväärset ebakindlust majandusarengu perspektiivide suhtes. Hetkeseisuga ettevõtja on jätkanud oma majandustegevust, täites endale võetud kohustusi õigusaktidest ja lepingutest tulenevatel tingimustel.

Tulenevalt sellest on ettevõtja juhtkond rakendanud majandustegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks järgmisi meetmeid:

Oleme üle vaadanud klientidele antavate krediitingimused eesmärgiga

vältida nõudesummade mittelaekumisi;

Oleme üle vaadanud oma tarneahela ja logistika;

Oleme kriitiliselt hinnanud ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid;

Ettevõtja juhtkond monitoorib järjepidevalt majanduse arengu olukorda, kuid hetkeseisu kaalutluse tulemusena hindab, et ettevõtja majandustegevus jätkub ja/või suudab majandustegevuse taastada, millest tulenevalt tagada ettevõtja jätkusuutlikkus pikemas perspektiivis. Nimetatud hinnang põhineb raamatupidamise aastaaruande allkirjastamisel kättesaadaval teabel, mistõttu edasiste sündmuste mõju ettevõtja tegevusele võib tulevikus märkimisväärselt erineda juhtkonna hinnangust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 238	12 238	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 238	12 238	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 868	1 868	0	0
Muud nõuded	2 164	2 164	0	0
Viitlaekumised	2 164	2 164	0	0
Ettemaksed	2 315	2 315	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 315	2 315	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 585	18 585	0	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 544	16 544	0	0
Ostjatelt laekumata arved	16 544	16 544	0	0
Ettemaksed	341	341	0	0
Tulevaste perioodide kulud	341	341	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 885	16 885	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	23 000	10 165
Lõpetamata toodang	23 000	10 165
Müügiks ostetud kaubad	0	51 393
Müügiks ostetud kaubad	0	51 393
Ettemaksed varude eest	0	1 848
Ettemaksed varude eest	0	1 848
Kokku varud	23 000	63 406

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 628		250
Üksikisiku tulumaks		138		56
Sotsiaalmaks		462		155
Kohustuslik kogumispension		28		9
Ettemaksukonto jääk	1 868		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 868	2 256		470

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10965230	Avonent Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus	50	20
10024208	Roksant Wood OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluruumide ehitus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Avonent Invest OÜ	4 619	4 619
Roksant Wood OÜ	50 522	50 522
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	55 141	55 141

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	624 426	2 534 591	3 159 017
Akumuleeritud kulum	0	-671 714	-671 714
Jääkmaksumus	624 426	1 862 877	2 487 303
Ostud ja parendused	0	13 309	13 309
Amortisatsioonikulu	0	-51 540	-51 540
31.12.2018			
Soetusmaksumus	624 426	2 547 900	3 172 326
Akumuleeritud kulum	0	-723 254	-723 254
Jääkmaksumus	624 426	1 824 646	2 449 072
Ostud ja parendused	0	115 842	115 842
Amortisatsioonikulu	0	-62 190	-62 190
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-290 001	-290 001
31.12.2019			
Soetusmaksumus	624 426	2 373 741	2 998 167
Akumuleeritud kulum	0	-785 444	-785 444
Jääkmaksumus	624 426	1 588 297	2 212 723

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 344	124 023
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 082	-41 737

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	222 080	6 519	124 691	353 290	16 313	369 603
Akumuleeritud kulum	-146 273	-4 483	-76 764	-227 520	-15 981	-243 501
Jääkmaksumus	75 807	2 036	47 927	125 770	332	126 102
Amortisatsioonikulu	-15 262	-313	-6 050	-21 625	-265	-21 890
31.12.2018						
Soetusmaksumus	222 080	6 519	124 691	353 290	16 313	369 603
Akumuleeritud kulum	-161 535	-4 796	-82 814	-249 145	-16 246	-265 391
Jääkmaksumus	60 545	1 723	41 877	104 145	67	104 212
Amortisatsioonikulu	-15 558	-1 331	-313	-17 202	-67	-17 269
31.12.2019						
Soetusmaksumus	222 080	6 519	124 691	353 290	16 313	369 603
Akumuleeritud kulum	-177 093	-6 127	-83 127	-266 347	-16 313	-282 660
Jääkmaksumus	44 987	392	41 564	86 943	0	86 943

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank							
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapoolelt	233 201	3 630	229 571	0	1%	EUR	2021,2022
Pikaajalised laenud kokku	233 201	3 630	229 571				
Laenukohustised kokku	233 201	3 630	229 571	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapoolelt	204 211	0	204 211	0	1%	EUR	2021,2022
Swedbank	15 602	15 602	0	0	6kuu EURIBOR+1,95%	EUR	10.04.2019
Kapitalirent	12 056	3 930	8 126	0	2%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	231 869	19 532	212 337				
Laenukohustised kokku	231 869	19 532	212 337	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	843 192	862 094
Kokku	843 192	862 094

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 200	9 200	0	0
Võlad töövõtjatele	1 225	1 225	0	0
Maksuvõlad	2 256	2 256	0	0
Muud võlad	4 726	4 726	0	0
Muud viitvõlad	4 726	4 726	0	0
Saadud ettemaksed	23 607	23 607	0	0
Tulevaste perioodide tulud	23 607	23 607	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	41 014	41 014	0	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	17 921	17 921	0	0
Võlad töövõtjatele	584	584	0	0
Maksuvõlad	470	470	0	0
Muud võlad	26 600	26 600	0	0
Intressivõlad	19 505	19 505	0	0
Muud viitvõlad	7 095	7 095	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	45 575	45 575		

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 2 408 612 (31.12.2018 2 408 612) EUR. Seega on bilansipäeva seisuga võimalik osanikele dividendideks välja maksta 1 926 890 (2018 : 1 926 890) EUR. Dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukohustus summas 481 722 (2018 : 481 722) EUR.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	147 829	165 693
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	147 829	165 693
Kokku müügitulu	147 829	165 693
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	147 829	165 693
Kokku müügitulu	147 829	165 693

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 383	8 518
Sotsiaalmaksud	6 355	4 820
Juhatuse liikme tasu	16 800	5 880
Kokku tööjõukulud	25 538	19 218
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 271	0	10 063	138 543

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	0	84 315	9 402	98 268

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	16 800	5 880

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood: 10701063) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAVEL ANISSIMOV	Juhatuse liige	27.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 118 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	835
Kokku	2 119 446

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 118 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	835
Kokku	2 119 446

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	147829	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pavel Anissimov	35908190344		1789 EUR (Lihtomand)
Marina Dubova	46606290280	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	767 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5067697
E-posti aadress	pavel@oil.ee