

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Paul Kinnisvara OÜ

registrikood: 10701063

tänava/talu nimi, Masti tn 6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulu ja kulu

2020 aastal oli ettevõtte müügitulu 181 456eur (2019 : 147 829). 2018 aasta kasum oli 1 324eur (2019 : 835).

Personal

Ettevõttel oli 2020 aastal üks töötaja (2019 : üks töötaja), töötasu arvestati 2020 aastal 300eur (2019 : 2 383), millelt tasuti sotsiaalmaksud. Juhatuse liikmele maksti 2020 tasusid 16 800eur (2019 : 16 800).

Väljavaated 2020

Juhtkond on seisukohal, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	86	81
Nõuded ja ettemaksed	9 930	18 585
Varud	12 483	23 000
Kokku käibevarad	22 499	41 666
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	55 141	55 141
Kinnisvarainvesteeringud	2 173 784	2 212 723
Materiaalsed põhivarad	78 523	86 943
Kokku põhivarad	2 307 448	2 354 807
Kokku varad	2 329 947	2 396 473
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	3 630
Võlad ja ettemaksed	59 386	41 014
Kokku lühiajalised kohustised	59 386	44 644
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	146 979	229 571
Kokku pikaajalised kohustised	146 979	229 571
Kokku kohustised	206 365	274 215
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 119 446	2 118 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 324	835
Kokku omakapital	2 123 582	2 122 258
Kokku kohustised ja omakapital	2 329 947	2 396 473

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	181 456	147 829
Muud äritulud	669	24 200
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 410	-32 102
Mitmesugused tegevuskulud	-51 784	-28 533
Tööjõukulud	-22 771	-25 539
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-62 644	-79 459
Muud ärikulud	-3 911	-4 106
Ärikasum (kahjum)	2 605	2 290
Intressikulud	-1 281	-1 455
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 324	835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 324	835

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Paul Kinnisvara 2020. 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 Toimkonna 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 algsest 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. Amortisatsiooniarvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 kasulikkude 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). Lühiajaliste 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 osutamist saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

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 2020 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 monitorib 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 818	9 818	0	0
Ostjatelt laekumata arved	9 818	9 818	0	0
Muud nõuded	112	112	0	0
Viitlaekumised	112	112	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 930	9 930	0	0

	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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	3 043	23 000
Lõpetamata toodang	3 043	23 000
Ettemaksed varude eest	9 440	0
Ettemaksed varude eest	9 440	0
Kokku varud	12 483	23 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 742	0	1 628
Üksikisiku tulumaks	0	138	0	138
Sotsiaalmaks	0	462	0	462
Kohustuslik kogumispension	0	28	0	28
Ettemaksukonto jääk	0		1 868	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 370	1 868	2 256

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	15 189	15 189
Amortisatsioonikulu	0	-54 128	-54 128
31.12.2020			
Soetusmaksumus	624 426	2 388 930	3 013 356
Akumuleeritud kulum	0	-839 572	-839 572
Jääkmaksumus	624 426	1 549 358	2 173 784

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	169 907	131 344
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 411	-35 082

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	95	95	0	95
Muud ostud ja parendused	0	0	95	95	0	95
Amortisatsioonikulu	-7 960	-392	-163	-8 515	0	-8 515
31.12.2020						
Soetusmaksumus	222 080	6 519	124 786	353 385	16 313	369 698
Akumuleeritud kulum	-185 053	-6 519	-83 290	-274 862	-16 313	-291 175
Jääkmaksumus	37 027	0	41 496	78 523	0	78 523

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapoolelt	146 979	0	146 979	0	1%	EUR	2923
Pikaajalised laenud kokku	146 979		146 979				
Laenukohustised kokku	146 979	0	146 979	0			
	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	843 192	843 192
Kokku	843 192	843 192

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	18 753	18 753	0	0
Võlad töövõtjatele	1 335	1 335	0	0
Maksuvõlad	2 370	2 370	0	0
Muud võlad	30 331	30 331	0	0
Intressivõlad	21 811	21 811	0	0
Muud viitvõlad	8 520	8 520	0	0
Saadud ettemaksed	6 597	6 597	0	0
Tulevaste perioodide tulud	6 597	6 597	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	59 386	59 386	0	0

	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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 2 120 770 (31.12.2019 2 119 446) EUR. Seega on bilansipäeva seisuga võimalik osanikele dividendideks välja maksta 1 767 308 (2019 : 1 766 205) EUR. Dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukohustus summas 353 462 (2019 : 353 241) EUR.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	181 456	147 829
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	181 456	147 829
Kokku müügitulu	181 456	147 829
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	181 456	147 829
Kokku müügitulu	181 456	147 829

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	300	2 383
Sotsiaalmaksud	5 671	6 355
Juhatuse liikme tasu	16 800	16 800
Kokku tööjõukulud	22 771	25 538
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	1 271	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	6 650	37 400	0	84 315

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	16 800	16 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2021

Paul Kinnisvara OÜ (registrikood: 10701063) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAVEL ANISSIMOV	Juhatuse liige	13.08.2021
MARINA DUBOVA	Juhatuse liige	13.08.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 119 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 324
Kokku	2 120 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 120 770
Kokku	2 120 770

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 119 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 324
Kokku	2 120 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 120 770
Kokku	2 120 770

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	181456	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