

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Papiniidu Property

registrikood: 16247926

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 503808

e-posti aadress: property@bigbank.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Papiniidu Property on äriregistrisse kantud 08. juunil 2021. aastal. OÜ Papiniidu Property kuulub Bigbank AS kontserni ning emaettevõtte on Rütüti Majad OÜ.

Ettevõtte tegevusalaks on Pärnus kinnistul Papiniidu 5A äri- ja bürooruumide haldamine ning üürimine.

2022. aasta ettevõtte müügitulu oli 1 378 146 eurot (2021: 595 781 eurot), sellest 78,9% moodustasid üüritulud ning 21,1% kommunaalmaksud ja muud tulud (2021: üüritulu 89,5% ja kommunaalmaksete tulu 10,5%).

Väljarenditav pind kokku seisuga 31. detsember 2022 oli 16 609,5 m² (2021: 16 851 m²), mis moodustas kogupinnast 96,1% (2021: 97,5%).

OÜ Papiniidu Property 2022. aasta majandusaasta kasum oli 937 155 eurot (2021: 1 206 725 eurot).

Ettevõttes polnud lepingulisi töötajaid, samuti ei makstud tasusid ettevõtte juhatuse liikmetele.

OÜ Papiniidu Property kohustused seisuga 31. detsember 2022 olid 10 764 691 eurot (2021: 11 058 064 eurot), millest võlg Bigbank AS-ile moodustab 3 004 297 eurot (2021: 11 000 917 eurot).

Järgneval majandusperioodil planeerib OÜ Papiniidu Property jätkata kinnisvarahaldusega seotud tegevust, muuhulgas kinnisvara väärtust säilitavate ja tõstvate investeeringute ning kulutuste tegemist.

Rentnike oli seisuga 31. detsember 2022. aastal 41 (2021: 38) ning nende kasutuses oli 16 609,5 m² (2021: 16 851 m²), vabasid rendipindu oli 633,5 m² (2021: 435 m²).

Olulisemad suhtarvud

	2022	2021
Omakapitali kordaja (EM)	7,50	10,14
Vara tootlikkus (AU)	14,05%	11,46%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,04	4,26

Keskmsed finantsseisundi näitajad (omakapital, varad, kohustused) leitakse vastavate finantsseisundi aruande näitajate aritmeetilise keskmisena, st. eelmise aruandeperioodi aruandepäeva väärtus + käesoleva majandusaasta aruandepäeva väärtus /2, kasumiaruande näitajad on aruandeperioodi lõpu seisuga.

Suhtarvude selgitus:

Omakapitali kordaja (EM) on koguvara suhe omakapitali

Vara tootlikkus (AU) on kogutulude suhe koguvarasse

Kogutulud koosnevad müügituludest ja muudest ärituludest

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja on käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse

Aastaruande allakirjutamise hetkel kuuluvad OÜ Papiniidu Property juhatusse Janek Pakler ja Märt Roosaar

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	366 985	245 388	2
Nõuded ja ettemaksed	8 087	1 901	3
Kokku käibevarad	375 072	247 289	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	126 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	12 410 000	12 020 000	4
Kokku põhivarad	12 536 000	12 020 000	
Kokku varad	12 911 072	12 267 289	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	95 998	58 064	7
Kokku lühiajalised kohustised	95 998	58 064	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 668 694	11 000 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	10 668 694	11 000 000	
Kokku kohustised	10 764 692	11 058 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 207 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	937 155	1 206 725	
Kokku omakapital	2 146 380	1 209 225	
Kokku kohustised ja omakapital	12 911 072	12 267 289	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	08.06.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	1 378 146	595 781	5,9
Muud äritulud	391 129	809 821	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-441 301	-121 635	10
Mitmesugused tegevuskulud	-26 446	-5 864	11
Muud ärikulud	0	-12 479	
Ärikasum (kahjum)	1 301 528	1 265 624	
Intressitulud	17	23	
Intressikulud	-364 390	-58 922	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	937 155	1 206 725	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	937 155	1 206 725	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OÜ Papiniidu Property 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. OÜ Papiniidu Property 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest. OÜ Papiniidu Property kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandeperioodiks on aasta. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud). Teave raha kohta Lisas 2.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud täielikult ärikuludesse. Teave nõuete ja ettemaksete kohta on Lisas 3.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringu õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge, ei arvata maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid. Teave kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud Lisas 4.

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maked kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Informatsioon renditehingute kohta on toodud Lisas 5.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Teave finantskohustuste kohta on toodud Lisas 6.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste 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 osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud varast saadud tulud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. Teave tulude kohta on Lisades 5 ja 9.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende, alates 2015. aastast on maksumääraks 20/80. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Papiniidu Property OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

*Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Teave seotud osapoolte kohta on Lisas 13.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangas	366 985	245 388
Kokku raha	366 985	245 388

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 361	6 361	0
Ostjatelt laekumata arved	6 361	6 361	0
Ettemaksed	1 726	1 726	0
Tulevaste perioodide kulud	1 726	1 726	0
Tagatisdeposiit	126 000	0	126 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 087	8 087	126 000

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 901	1 901	0
Ostjatelt laekumata arved	1 901	1 901	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 901	1 901	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
08.06.2021	0
Ostud ja parendused	11 210 179
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	809 821
31.12.2021	12 020 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	390 000
31.12.2022	12 410 000

	2022	08.06.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 087 126	557 587
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	441 301	38 194

Seisuga 31.12.2022 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu eksperdi Kinnisvarabüroo Uus Maa hinnangule. Kinnisvara hindamisel on kolm põhimeetodit:

- 1) turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega
- 2) tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod, mis põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu
- 3) kulupõhine käsitlus ehk kulummeetod, mis lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks.

Tulenevalt asjaolust, et hinnatava vara näol on antud hetkel tegemist äriobjektiga, mille potentsiaalsed ostjad lähtuvad selle tulutootlikkusest, on kasutatud turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. See tähendab, et on hinnatud pindade arvestuslik potentsiaalne üüritulu, milleks on arvestatud turul

valitsevaid keskmisi analoogsete pindade üüritasemeid ning muid olulisi asjaolusid.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hindamisel kasutatud sisendid:

kulude tõusu määr 3%

tegevuskulud 0,5 €/suletud netopinna kohta (m²)

kapitalisatsioonimäär 8%

diskontomäär 11%

müügikulu 0,3%

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	08.06.2021 - 31.12.2021
Kasutusrenditulu	1 087 126	557 587
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	987 290	557 587
1-5 aasta jooksul	2 085 389	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 410 000	12 020 000
Kokku	12 410 000	12 020 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	3 000 000	0	3 000 000	0	3% + 6 kuu Euribor	EUR	15.12.2026	14
Pangalaen	7 668 694	0	7 668 694	0	2,88% + 6 kuu Euribor	EUR	07.06.2027	
Pikaajalised laenud kokku	10 668 694	0	10 668 694	0				
Laenukohustised kokku	10 668 694	0	10 668 694	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bigbank AS	11 000 000	0	11 000 000	0	3% + 6 kuu Euribor	EUR	15.12.2026	14
Pikaajalised laenud kokku	11 000 000	0	11 000 000	0				
Laenukohustised kokku	11 000 000	0	11 000 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	12 410 000	0
Kokku	12 410 000	0

2022. aastal refinantseeriti kinnisvaralaen konsernivälise laenuga.

Saadud pangalaenu tagatiseks on:

1. Esimese järjekoha hüpoteek summas 9 375 600 eurot kinnistule Papiniidu tn 5a, Pärnu.
2. Tagatisdeposiit summas 126 000 eurot pangas avatud deposiidikontol.
3. Tagatisdeposiit summas 25 000 eurot pangas avatud Pärnu mnt 153 OÜ deposiidikontol.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 735	18 735
Maksuvõlad	12 437	12 437
Muud võlad	29 361	29 361
Intressivõlad	23 745	23 745
Muud viitvõlad	5 616	5 616
Tagatisraha	35 465	35 465
Kokku võlad ja ettemaksed	95 998	95 998
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	303	303
Maksuvõlad	15 922	15 922
Muud võlad	6 479	6 479
Intressivõlad	917	917
Muud viitvõlad	5 562	5 562
Saadud ettemaksed	1 000	1 000
Tagatisraha	34 360	34 360
Kokku võlad ja ettemaksed	58 064	58 064

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	1 207 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	08.06.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 378 146	595 781
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 378 146	595 781
Kokku müügitulu	1 378 146	595 781
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 378 146	595 781
Kokku müügitulu	1 378 146	595 781

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	08.06.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringu rendiga seotud kulud	441 301	121 635
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	441 301	121 635

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	08.06.2021 - 31.12.2021
Auditikulud	5 616	5 562
Tehnoloogiakulud	3 737	302
Muud	17 093	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 446	5 864

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	08.06.2021 - 31.12.2021
Intressikulu laenudelt	364 390	58 922
Kokku intressikulud	364 390	58 922

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Rüütli Majad OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bigbank AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 297	917	7
Kokku võlad ja ettemaksed	4 297	917	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 000 000	11 000 000	6

Kokku laenukohustised	3 000 000	11 000 000	
------------------------------	------------------	-------------------	--

LAENUKOHUSTISED	08.06.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	11 250 000	250 000	11 000 000	58 922	6, 12
Kokku laenukohustised	0	11 250 000	250 000	11 000 000	58 922	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 000 000	8 000 000	3 000 000	213 359	6, 12
Kokku laenukohustised	11 000 000	8 000 000	3 000 000	213 359	

OSTETUD	2022	
	Teenused	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		6 159
Kokku ostetud		6 159

2022. aastal (ja 2021. aastal) tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

OÜ Papiniidu Property (registrikood: 16247926) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT ROOSAAR	Juhatuse liige	16.06.2023
Resolutsioon:	Kinnitan aastaaruande	
JANEK PAKLER	Juhatuse liige	16.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Papiniidu Property osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Papiniidu Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 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 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

16.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Papiniidu Property (registrikood: 16247926) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	16.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	937 155
Kokku	938 880
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	938 880
Kokku	938 880

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	937 155
Kokku	938 880
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	938 880
Kokku	938 880

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1378146	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Rütli Majad	10321320	Eesti	1207500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 503808
E-posti aadress	property@bigbank.ee