

PÄRNU KINNISVARAKESKUS OÜ

2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tamme tn.16
	80038 Pärnu
Äriregistri nr.	11217406
Telefon:	56 690 234
Faks:	
E-mail:	parnu@kinnisvarakeskus.eu
Interneti koduleht:	www.parnukinnisvarakeskus.ee
Audiitor:	
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.- 31.12.2007

SISUKORD

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Omakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	11
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	12
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	13

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara vahendusteenuse osutamine, kinnisvara ost-müük ning haldamine.

Juriidiline aadress: Tamme 16
80038 Pärnu

Äriregistri nr. 11217406

Telefon: 56 690 234

E-mail: parnu@kinnisvarakeskus.eu

TEGEVUSARUANNE

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ on asutatud märtsis 2006.aastal ning põhitegevusalaks on kinnisvara vahendusteenuse pakkumine klientidele.

2006.aasta peaesmärgiks oli siseneda Pärnu kinnisvaraturule ja leida endale sihtturg. Aktiivse tegevusega alustas ettevõtte aprillis 2006.a. Pidevalt avaldatakse kinnisvara pakkumisi ajalehes Pärnu Postimees. Samuti kasutatakse interneti kinnisvaraportaale oma pakkumiste reklaamimiseks. Ettevõttel on interneti leheküljel, kus on üleval kõik pakkumised. Seoses 2007.aastal toimunud kinnisvaraturu hindade langemisega ning seisakuga, on ettevõtte püüdnud igati jätkata kliendisõbralikku teenindust ja pakkunud lisaväärtusi, et kinnistada kliente.

Firma edu pandiks on olnud tegevusvaldkonna hea tundmine ning endale võetud kohustuste korrektne täitmine. Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ juhendub ausa äri printsiipidest ja kliendi huvidest. Ollakse keskendunud kahepoolsete suhete loomisele ja säilitamisele, et kliendid tuleksid ka oma järgmiste kinnisvaraküsimustega firmasse ja leiaksid sealt koostöös sobiva spetsialistiga neid rahuldava lahenduse. Pakutakse järgmisi kinnisvaraalaseid teenuseid:

- Korterite, majade ja suvilate ost-müük ning rentimine
- Kruntide, talude, metsamaade ja maaosade ost-müük
- Äripindade ost-müük ja rentimine
- Konsultatsioonid

Renditakse bürooruume Pärnus Tallinna mnt. 64c Salome Pärnu OÜ-le kuuluvas hoones. Bilansipäeva ja aruande koostamise vahelisel perioodil on ettevõtte kolinud uutesse <ruumidesse Pärnu kesklinna Kuninga tänavale, mis on klientidele parema ligipääsuga ja ka nähtavam.

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ on sõlminud lepingud füüsilisest isikust ettevõtjatega-kinnisvaramaakleritega, kes osutavad vahendusteenust. 2007.aastal töötas ettevõttes kaks töötajat ja nende töötasu summa oli 95 856.-EEK. Juhatuse liikmetele pole tasusid makstud.

Aruandeaastal töötas ettevõtte kasumiga, kuid siiski ei vastanud omakapital bilansipäeval äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Kuna tegemist on tegutseva ettevõttega, mis otsib võimalusi kinnisvaraturul arenemiseks ning jätkusuutlikuks tegevuseks, siis on omanikud planeerinud täiendava sissemakse tegemist omakapitali.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 05 kuni 11 toodud Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

.....
Juhatus liige
Peeter Aunapuu

.....
Juhatus liige
Pearu Mandre

Pärnu, 30.juuni 2008

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	55 163	6 398
Nõuded ja ettemaksed		4 710	19 601
<i>Maksude ettemaksed- käibemaks</i>		0	14 891
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>		910	910
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		3800	3 800
Varud		8 182	
Käibevara kokku		68 046	25 999
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3	66 717	51 230
<i>Arvutid</i>		66 717	51 230
Põhivara kokku		66 717	51 230
VARAD KOKKU		134 772	77 229
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused – omanike laen	4	141 500	103 500
Võlad ja ettemaksed		34 346	21 668
<i>Võlad tarnijatele</i>		7 501	1 668
<i>Saadud ettemaksed</i>		0	20 000
<i>Võlad töövõtjatele</i>		14 400	
<i>Maksuvõlad</i>	5	12 445	
Lühiajalised kohustused kokku		175 846	125 168
KOHUSTUSED KOKKU		175 846	125 168
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (<i>-kahjum</i>)		-87 939	0
Aruandeaasta kasum (<i>-kahjum</i>)		6 865	-87 939
OMAKAPITAL KOKKU	6	-41 074	-47 939
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		134 772	77 229

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	7	404 915	130 085
Muud äritulud		2	1
Äritulud kokku		404 917	130 086
Kaubad, toore, materjal ja teenused		161 731	100 124
Mitmesugused tegevuskulud		94 322	117 828
Tööjõu kulud		135 210	0
<i>Palgakulu</i>		<i>103 056</i>	
<i>sotsiaalmaksud</i>		<i>32 154</i>	
Põhivara kulum		5 123	
Muud ärikulud		1 744	86
Ärikulud kokku		398 130	218 038
Ärikasum(-kahjum)		6 787	-87 952
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud		78	13
Finantstulud ja -kulud kokku		78	13
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		6 865	-87 939
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		6 865	

Rahavoogude aruanne [kaudmeetodil, alustades ärikasumist]
(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	6 787	-87 952
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	+5 123	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	+14 891	-19 601
Varud	-8 182	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	+12 677	+21 668
Kokku rahavood äritegevusest	+31 296	-85 885
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-20 609	-51 230
Saadud intressid	+78	+13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 531	-51 217
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	+78 000	+123 500
Saadud laenude tagasimaksed	-40 000	-20 000
Osakute eest sissemakse	0	+40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	+38 000	+143 500
Rahavood kokku	+ 48 765	+6 398
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 398	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	+48 765	+6 398
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 163	6 398

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo 17.03.2006	40 000		40 000
Aruandeperioodi puhaskasum/ kahjum		-87 939	-87 939
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	-87 939	-47 939
Aruandeperioodi puhaskasum/kahjum		6 865	6 865
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	-81 074	-41 074

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides .

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

• Ehitised ja rajatised	2-5%
• Tootmisseadmed	10-20%
• Muud masinad ja seadmed	15-30%
• Muu inventar ja IT seadmed	30-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi

eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). 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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2005 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	325	1 351
Hansapanga arvelduskonto	54 838	5 047
Raha kokku	55 163	6 398

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Arvutid	Kokku
Saldo seisuga 17.03.2006		
Soetusmaksumus	0	0
2006. a toimunud muutused		
Ostud perioodi jooksul	51 230	51 230
Saldo seisuga 31.12.2006	51 230	51 230
2007.a. toimunud muutused		
Ostud perioodi jooksul	20 610	20 610
Amortisatsioonikulu	-5 123	-5 123
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	71 840	71 840
Akumuleeritud kulum	-5 123	-5 123
Jääkmaksumus	66 717	66 717

Lisa 4 Laenukohustused

Laenukohustusena on kajastatud omanike tagatiseta laen summas 141 500.-EEK

Lisa 5 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas -81 074 krooni.

Lisa 6 Müügitulu

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

100 % pakuti kinnisvara vahendusteenust Eesti Vabariigis.

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2006	EMTAK
Kinnisvara vahendusteenuse osutamine	404 915	130 085	68311
Kokku:	404 915	130 085	

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ majandusaasta tulemuseks oli kasum 6 865 .-EEK, kuid seoses eelneva aasta kahjumiga, jaotuskõlblikku kasumit ei ole.

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Pärnu Kinnisvarakeskus OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30.juunil 2008

otsusega, allkirjastamine 30.juunil 2008.a.

.....
Juhatuse liige
Peeter Aunapuu

.....
Juhatuse liige
Pearu Mandre

PÄRNU KINNISVARAKESKUS OÜ OSANIKE NIMEKIRI

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Peeter Aunapuu | osade arv: 1
Osa väärtus: 20 000.-EEK
Isikukood: 37303074219
Elukoht: Tamme 16 Pärnu |
| 2. Pearu Mandre | osade arv: 1
Osa väärtus: 20 000.-EEK
Isikukood: 36404274923
Elukoht: Türi |

Majandusaasta aruande allkirjad

osaühing Pärnu Kinnisvarakeskus (registrikood: 11217406) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Peeter Aunapuu (Juhatuse liige) - kinnitanud 02.12.2008