

31.06.2009

2008 majandusaasta aruanne..... liik nr. 80173
.....**Osaühing PMC Kinnisvara**

Aadress	Ringi tn 1 80010 Pärnu
Äriregistri number	11103401
Telefon	372 44 27 900
Faks	372 44 27 907
E-post	byroo@pmckinnisvara.ee
Koduleht	www.pmckinnisvara.ee
Juhatus	Priit Pae Peeter Kuuse Maarja Uibomets
Aruande algus	1. jaanuar 2008. a.
Aruande lõpp	31. detsember 2008. a.
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud ja -haldamine

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 2	6
Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisealused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	10
Lisa 3 Maksud	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Viitvõlad	12
Lisa 8 Võlakohustused	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
MAJANDUSAASTA ARUANDE LISA ARUANDEAASTA MÜÜGITULUDE KOHTA	16
OSANIKE NIMEKIRI	17

TEGEVUSARUANNE

OÜ PMC Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja -haldamine. Müügitulu koosnes aruandeaastal suures osas kinnisvara vahendus ja ostu-müügi tuludest summas 4,3 miljonit krooni. Müügitulu oluline suurenemine aruandeaastal võrreldes 2007. aastaga oli tingitud ettevõtte suunitlusele projektipõhisele kinnisvara ostule-müügile.

Aastal 2008 töötas osaühingus 3 töötajat, palgakulu oli 671 tuhat krooni. Juhatuse liikmetele 2008 aastal juhatuse liikmete tasu ei makstud.

Seoses kinnisvaraturul valitseva ebakindluse ja pankade poolsete raskete finantseerimistingimustega on osaühingu eesmärgiks jätkata põhitegevusalalist tegevust, mis toetub kolmele põhisuunale: kinnisvara vahendustegevuse efektiivsuse ja tootlikkuse tõus, üldhalduskulude vähendamine ning veelgi suurem panustamine projektipõhisele kinnisvara ostu-müügile.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON****OÜ PMC Kinnisvara juhatuse deklaratsioon**

OÜ PMC Kinnisvara on koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust seisuga 31.12.2008. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Raamatupidamise seaduse nõudeid ja Raamatupidamise Toimkonna poolt koostatud juhendites toodud soovitusi. Meie hinnangul on osaühingu 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.

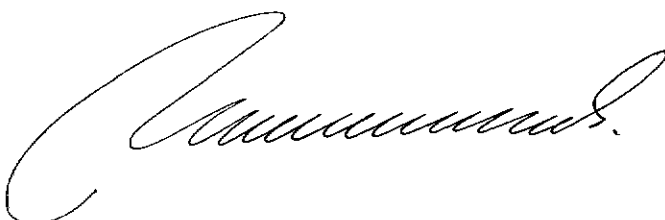
OÜ PMC Kinnisvara 2008 raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel antud hinnangud põhinevad informatsioonil osaühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva ning käesoleva deklaratsiooni allkirjastamispäeva vahemikul.

Juhatuse hinnangul on osaühing PMC Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

10.04.2009

Juhatuse liige
Maarja Uibomets

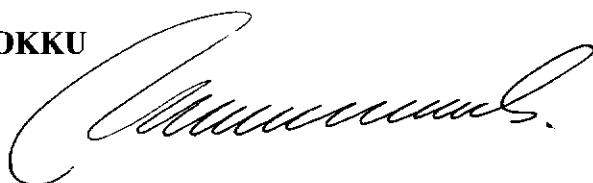
Juhataja



BILANSS

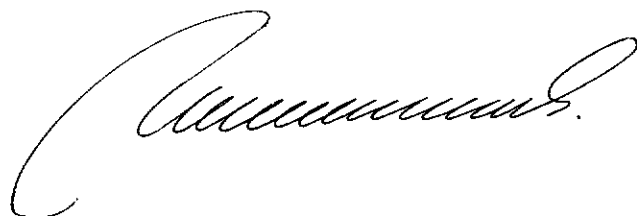
AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara		
Raha	78 789	108 443
Nõuded ja ettemaksed		
Ostjate tasumata arved	182 720	39 331
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 339	5 690
Muud lühiajalised nõuded	115 000	0
Ettemaksed teenuste eest	14 510	6 030
Nõuded ja ettemaksed kokku	317 569	51 051
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	425 000	585 000
Käibevara kokku	821 358	744 494
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 374 583	2 437 083
Materiaalnepõhivara kokku	0	7 754
Põhivara kokku	2 374 583	2 444 837
AKTIVA KOKKU	3 195 941	3 189 331
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikajalisete laenukohustuste tagasimaksed	167 814	189 819
Laenukohustused kokku	167 814	189 819
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	57 582	50 465
Võlad töövõtjatele	38 958	40 256
Maksuvõlad	45 449	46 709
Muud võlad	50 000	0
Saadud ettemaksed	0	15 000
Võlad ja ettemaksed kokku	191 989	152 430
Lühiajalised kohustused kokku	359 803	342 249
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 379 873	1 518 552
Pikaajalised kohustused kokku	1 379 873	1 518 552
Kohustused kokku	1 739 676	1 860 801
Omakapital osaühingus		
Osakapital nimiväärtuses	135 000	135 000
Eelmiste perioodide kahjum	1 193 530	1 333 785
Aruandeaasta kahjum/kasum	127 735	-140 255
Omakapital osaühingus kokku	1 456 265	1 328 530
PASSIVA KOKKU	3 195 941	3 189 331

Juhataja



KASUMIARUANNE SKEEM 2

	2008	2007
Müügitulu	4 349 707	2 210 030
Müüdud kaupade kulu	2 020 000	0
BRUTOKASUM	2 329 707	2 210 030
Üldhalduskulu	2 055 047	2 228 817
Muud äritulud	17 555	3 862
Muud ärikulud	592	118 554
ÄRIKASUM	291 623	-133 479
Finantskulud	163 888	0
Kasum(-kahjum) enne maksustamist	127 735	-133 479
Tulumaks	0	6 776
ARUANDEAASTA KASUM/- KAHJUM	127 735	-140 255



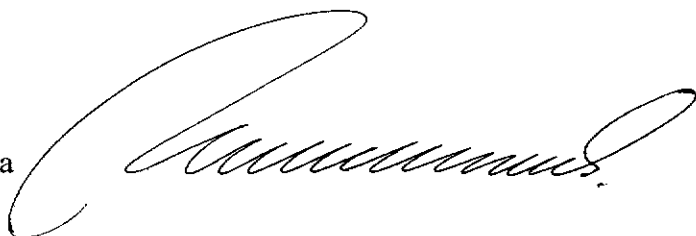
RAHAVOOGUDE ARUANNE (KAUDNE MEETOD)

	2008	2007
Rahavoog aruandeaasta äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	291 623	-140 255
Põhivara kulum ja väärtuste langus	70 253	97 242
Bilansirühmade kokkuvõtete muutused		
Äritegevusest seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-266 517	42 367
Varude muutus	160 000	-160 000
Äritegevusest seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	39 559	-17 942
Makstud intressid	-163 888	
Kokku rahavoog aruandeaastal äritegevusest	131 030	-178 588
Rahavoog investeerimistegevusest	0	0
Rahavoog aruandeaastal finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-160 684	-153 855
Makstud dividendid		-20 000
Kokku rahavoog aruandeaastal investeerimistegevusest	-160 684	-173 855
Kokku ettevõtte rahavoog	-29 654	-352 443
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	108 443	460 886
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-29 654	-352 443
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	78 789	108 443



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Omakapital	Eelmiste perioodide kahjum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	135 000	-142 360	1 496 145	1 488 785
2006.a kasum		1 496 145	-1 496 145	0
Aruandeaasta kasum/kahjum			-140 255	-140 255
Makstud dividende		-20 000		-20 000
Saldo 31.12.2007	135 000	1 333 785	-140 255	1 328 530
2007.a kasum		-140 255	140 255	0
Aruandeaasta kasum/kahjum			127 735	127 735
Saldo 31.12.2008	135 000	1 193 530	127 735	1 456 265



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED JA HINDAMISEALUSED**

OÜ PMC Kinnisvara 2008 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluspõhimõtetel ning selle põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ PMC Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis laekumise tõenäolisusest lähtuvalt.

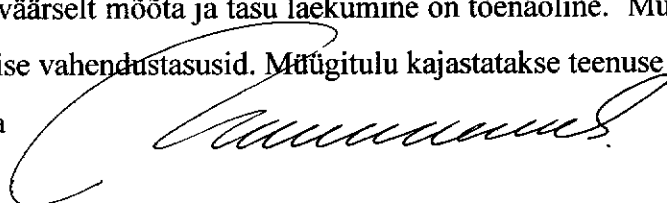
Varud võetakse arvele soetusmaksumusega, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega seotud otsestest kuludest.

Põhivaraks loetakse vara, mille kasulik tööiga on üle aasta ja maksumus alates viiest tuhandest kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla viie tuhande krooni, kantakse nende soetamise hetkel kuldesse kui väikevahendid. Amortisatsiooni arvestusmeetodite eesmärk on tagada arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see on järgnev:

Põhivara grupp	Amortisatsiooni arvestusmeetod	Amortisatsiooni määr aruandeaastal
Muu materiaalne põhivara	lineaarne	40%

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibist alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale. Samuti saab tulu müügitehingult usaldusväärselt mõõta ja tasu laekumine on tõenäoline. Müügitulu sisaldab kinnisvaramüügi ning -haldamise vahendustasusid. Müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodis

Juhataja



LISA 2 RAHA JA PANGAKONTOD

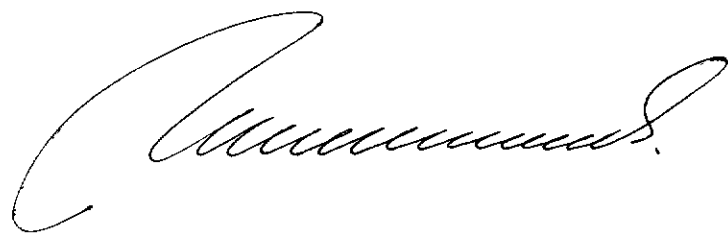
	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	11 967	3 330
Pangakontod	66 822	105 113
Raha kokku	78 789	108 443

LISA 3 MAKSUD

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	5 339		5 690	
Ettevõtte tulumaks				585
Üksikisiku tulumaks		14 246		14 219
Sotsiaalmaks		28 713		29 433
Kohustuslik kogumispension		1 716		1 706
Töötuskindlustusmaks		774		766
Kokku	5 339	45 449	5 690	46 709

LISA 4 VARUD

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kinnistud ja korterid	425 000	585 000
s.h .kinnisvaraarendus-krundid müügiks	425 000	585 000
Varud kokku	425 000	585 000

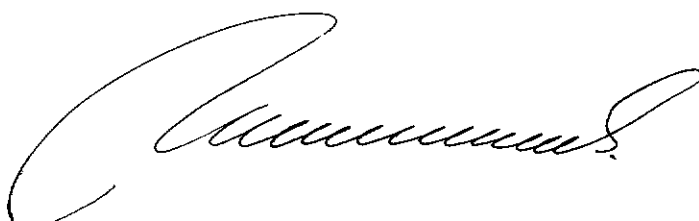


LISA 5 KINNISVARAINVESTEERINGUD

OÜ PMC Kinnisvara ostis 2006 aastal korteri Pärnu linnas ning kinnistu Viljandimaal. Ostetud korter muudeti sihtotstarbelt äripinnaks ning üüriti välja. Osaühing teenis korteri üürilt müügitulu aruande aastal 119 tuhat krooni ja kulusid oli 7 tuhat krooni.

Viljandimaal asuva kinnistu hinnaks on 10 000 krooni ning tulevikus püütakse kinnistule välja selgitada arendusperspektiive.

Soetusmaksumus 31.12.2006	2 510 000
Soetamine	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 510 000
Soetamine	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 510 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	10 417
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	62 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	72 917
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	62 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	135 417
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 499 583
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 437 083
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 374 583

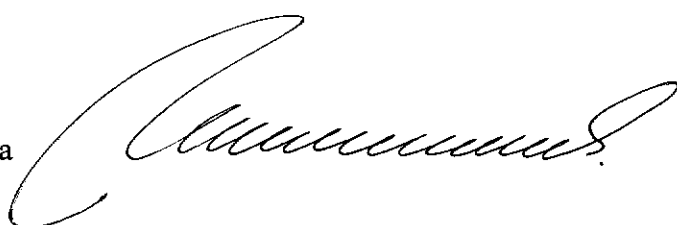


LISA 6 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Muu inventar
Soetusmaksumus 31.12.2006	86 857
Soetamine(+)	0
Mahakandmine(-)	48 204
Soetusmaksumus 31.12.2007	38 653
Soetamine (+)	0
Mahakandmine (-)	10 945
Soetusmaksumus 31.12.2008	27 708
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	44 361
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	34 742
Mahakantud põhivara kulum (-)	-48 204
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	30 899
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	7 754
Mahakantud põhivara kulum (-)	-10 945
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	27 708
Jääkmaksumus 31.12.2006	42 497
Jääkmaksumus 31.12.2007	7 754
Jääkmaksumus 31.12.2008	0

LISA 7 VIITVÕLAD

	2008	2007
Palgavõlgnevus	37 092	35 461
Puhkusekohustuste reserv	1 866	4 795
Viitvõlad kokku	38 958	40 256



LISA 8 VÕLAKOHUSTUSED

	2008	2007
Pikaajaliste laenude maksed järgmisel perioodil	167 814	189 819
Kokku lühiajalised võlakohustused	167 814	189 819
Pikajaline pangalaen	1 379 873	1 518 552
Kokku pikajalised kohustused	1 379 873	1 518 552
Kokku kohustused	1 547 687	1 708 371

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ja pikaajalise pangalaenu all on kajastatud Nordea bank Finland PLC Eesti filiaali ja PMC Kinnisvara OÜ vahel sõlmitud pikaajalist laenulepingut, mille laenutähtaeg on november 2016. Intressiks on panga baasintress +1,4% aastas.

LISA 9 MÜÜGITULU

OÜ PMC Kinnisvara müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	4 349 707	2 210 030
Kokku	4 349 707	2 210 030

OÜ PMC Kinnisvara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/tooted	2008	2007
Enda kinnisvara ost ja müük (68101)	1 773 500	
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus (68201)	882 351	905 980
Kinnisvarabüroode tegevus (68311)	1 676 301	1 295 438
Muud	17 555	8 612
Kokku	4 349 707	2 210 030

LISA 10 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

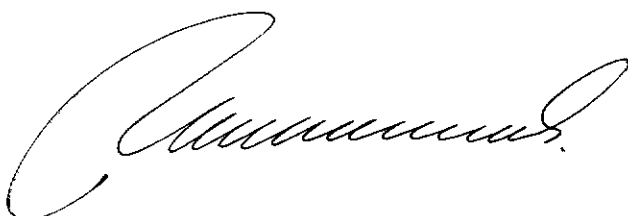
Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse: osanikud, osatüingu juhatuse liikmed, nende pere liikmed ja lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted

PMC Kinnisvara OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba ja teenuse ostu- ning müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
PMC Ehitus osanikuga seotud ettevõtte	84 800	20 550	103 000	203 858
Saldo seisuga 31.12				
PMC Ehitus OÜ	0	14 250	0	0

LISA 11 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Ettevõtte vaba jaotuskõlblik jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 on 1 307 765 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedas kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, oleks 274 630 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 033 134 krooni.



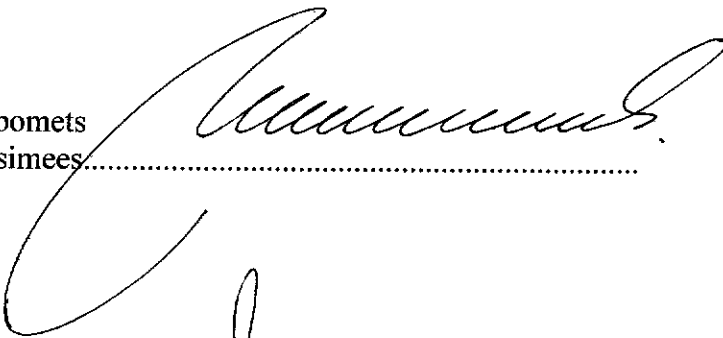
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ PMC Kinnisvara omakapital on 31.12.2008 järgmine

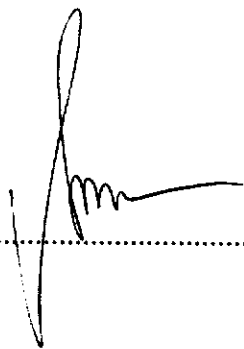
Jaotamata kasumi jääk	1 193 530
Puhaskakasum 2008a.	127 735
Reserkapitali moodustamiseks	-13 500
Jaotamata kasumi jääk	1 307 765

OÜ PMC Kinnisvara 2008. a. majandusaasta aruanne on kinnitatud ja allkirjastatud 10.04.2009

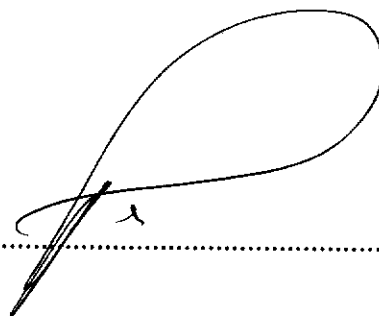
Maarja Uibomets
Juhatuse esimees.....



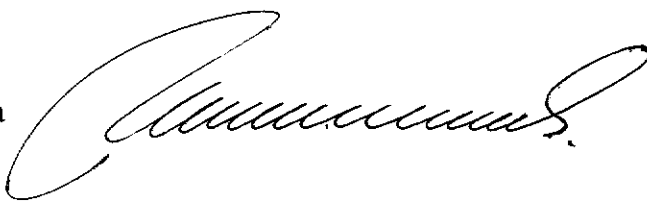
Peeter Kuuse
Juhatuse liige.....



Pae Priit
Juhatuse liige.....



Juhataja



PÄRNU MAAKOHTU ÄRIREGISTRILE**MAJANDUSAASTA ARUANDE LISA ARUANDEAASTA MÜÜGITULUDE KOHTA**

OÜ PMC Kinnisvara
Ringi 1
Pärnu
äriregistrikood 11103401

OÜ PMC Kinnisvara aruandeaasta müügitulu kuni kümne suurema tegevusala järgi vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile aruandeperioodil 01.01.2008- 31.12.2008 oli alljärgnev:

Jrk.	EMTAK kood	Tegevusala nimetus	Müügitulu summa
1.	6831	Kinnisvrabüroode tegevus	1 676 301
2.	6810	Enda kinnisvara ost ja müük	1 773 500
3.	6820	Enda vara üürile andmine	882 351

KOKKU**4 332 152**

Kuupäev:

15. juuni 2009.a.

Allkiri:

Nimi:

Juhataja

Maarja Mädmets

Juhataja

[Handwritten signature]

OSANIKE NIMEKIRI

Osakapital on osaühingus 135 000.-(ükssada kolmkümmend viis tuhat) krooni

Osa suurus	Nimi	Isikukood	Aadress
45 000	Priit Pae	37007220285	Suur-Jõe 16b, Pärnu 80010
45 000	Peeter Kuuse	36904182727	Telliskivi 24 – 9, Pärnu 80035
45 000	Maarja Uibomets	47308200297	Suur-Jõe 16b, Pärnu 80010

