

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing PMC Kinnisvara

registrikood: 11103401

tänavanimi: Rüütli 40a

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 4427900

faks: +372 4427907

e-posti aadress: byroo@pmckinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.pmckinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühing PMC Kinnisvara 2011. aasta põhitegevusalaks oli kinnisvarabüroode tegevus. OÜ PMC Kinnisvara käive 2011. aastal 6 593 eurot. Kahjumit saadi 2011. aastal 52 068 eurot. Bilansimaht oli 29 940 eurot.

2012 a. plaanitakse suurendada käivet ja teenida kasumit, et katta omakapitali puudujääk.

Olulised finantssuhtarvud		
	2011	2010
<i>Tulususe suhtarvud (%)</i>		
Käibe ärirentaablus	-755,65	-20,48
Käibe puhasrentaablus	-789,75	-24,09
Varade puhasrentaablus	-48,31	-7,31
Omakapitali rentaablus	-398,10	-29,6
<i>Bilansi likviidsussuhtarvud</i>		
Maksevõime kordaja	0,10	0,31
Likviidsuskordaja	0,10	0,31
Omakapitalikordaja	0,43	0,21
<i>Tööjõud ja palgad</i>		
Töötajaid aasta lõpuseisuga	1	2
Töötasude summa	4 062	16 167

Käibe ärirentaablus = Ärikasum/Müügitulu*100

Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum/Müügitulu*100

Varade puhasrentaablus = Puhaskasum/Keskmine vara*100

Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum/Keskmine omakapital*100

Maksevõime kordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused

Omakapitali kordaja = Omakapital/(Kohustused ja omakapital kokku)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	109	113	2
Nõuded ja ettemaksed	432	4 320	3;4
Kokku käibevara	541	4 433	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	29 399	181 163	5
Kokku põhivara	29 399	181 163	
Kokku varad	29 940	185 596	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 861	6
Võlad ja ettemaksed	5 639	11 335	4;7
Kokku lühiajalised kohustused	5 639	14 196	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	37 256	132 287	6
Kokku pikaajalised kohustused	37 256	132 287	
Kokku kohustused	42 895	146 483	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 628	8 628	
Kohustuslik reservkapital	863	863	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 622	43 208	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 068	-13 586	
Kokku omakapital	-12 955	39 113	
Kokku kohustused ja omakapital	29 940	185 596	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	6 593	56 399	9
Muud äritulud	5 342	1	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 708	-4 780	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 169	-39 509	11
Tööjõukulud	-7 581	-21 358	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 096	-2 308	5
Muud ärikulud	-11 201	0	13
Ärikasum (kahjum)	-49 820	-11 555	
Finantstulud ja -kulud	-2 248	-2 031	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-52 068	-13 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 068	-13 586	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-49 820	-11 555	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 096	0	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-765	0	9;12
Kokku korrigeerimised	26 331	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 433	685	3;4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 240	-4 922	4;6
Kokku rahavood äritegevusest	-25 296	-15 792	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	125 432	0	
Laekunud intressid	5	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	125 437	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13 978	27 819	6
Saadud laenude tagasimaksed	-111 870	-9 907	6
Makstud intressid	-2 253	-2 031	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 145	15 881	
Kokku rahavood	-4	89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	113	24	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4	89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	109	113	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	8 628	863	43 208	52 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-13 586	-13 586
31.12.2010	8 628	863	29 622	39 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-52 068	-52 068
31.12.2011	8 628	863	-22 446	-12 955

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PMC Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamisseaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kogunenud kulum ja võimalikud allahindlused).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, maksuvõlad ning lühiajalised ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	29	29
Arvelduskontod	80	84
Kokku raha	109	113

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	359	4 320	
Ostjatelt laekumata arved	359	4 320	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	432	4 320	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		0	456
Üksikisiku tulumaks		77	1 463
Erisoodustuse tulumaks		0	94
Sotsiaalmaks		361	2 714
Kohustuslik kogumispension		11	11
Töötuskindlustusmaksed		39	337
Ettemaksukonto jääk	73		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	73	488	5 075

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	30 038	159 780	189 818
Akumuleeritud kulum	0	-8 655	-8 655
Jääkmaksumus	30 038	151 125	181 163
31.12.2010			
Soetusmaksumus	30 038	159 780	189 818
Akumuleeritud kulum	0	-8 655	-8 655
Jääkmaksumus	30 038	151 125	181 163
Müügid	-639	-124 029	-124 668
Amortisatsioonikulu	0	-27 096	-27 096
31.12.2011			
Soetusmaksumus	29 399	0	29 399
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	29 399	0	29 399

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud	37 256			37 256	0	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	37 256			37 256			
Laenukohustused kokku	37 256			37 256			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	2 861	2 861			4,35	EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	2 861	2 861					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	76 692			76 692	4,35	EUR	10.11.2016
Omanike laenud	49 204			49 204	0	EUR	määramata
Eraisiku laen	6 391			6 391	0	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	132 287			132 287			
Laenukohustused kokku	135 148	2 861		132 287			

Seisuga 31.12.2011 on eraisiku ja pangalaenu jääk 0 eurot.
Omanike laen on antud ettevõtluse arendamiseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 155	4 870	
Võlad töövõtjatele	2 866	1 390	
Maksuvõlad	488	5 075	4
Muud võlad	130	0	
Intressivõlad	130	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 639	11 335	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Seisuga 31.12.2011 vaba jaotuskõlblik omakapital puudub.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 593	56 399
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 593	56 399
Kokku müügitulu	6 593	56 399
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	4 740	0
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 853	56 399
Kokku müügitulu	6 593	56 399

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 793	0
Muud	549	1
Kokku muud äritulud	5 342	1

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	1 024	0
Mitmesugused bürookulud	368	0
Kommunaalkulud	582	0
Raamatupidamisteenused	514	0
Reklaam	1 209	0
Kütus, määrdeained	2 132	0
Jooksev remont, tehnohooldus	471	0
Sõidukite üür	2 420	0
Telefon	567	0
Andmeside	383	0
Muud	4 499	39 509
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 169	39 509

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	4 062	16 167
Sotsiaalmaksud	1 940	5 191
Puhkusetasud	1 579	0
Kokku tööjõukulud	7 581	21 358
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

31.12.2011 seisuga on ettevõttel kaks juhatuse liiget, kellele ei ole arvestatud ega välja makstud juhatuse liikmetasusid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 028	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	146	0
Kohalikud maksud	42	0
Muud	6 985	0
Kokku muud ärikulud	11 201	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	35 256	49 204

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 003	0

Aruande digitaalallkirjad

osaühing PMC Kinnisvara (registrikood: 11103401) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KUUSE	Juhatuse liige	29.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 068
Kokku	-22 446
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 446
Kokku	-22 446

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 068
Kokku	-22 446
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 446
Kokku	-22 446

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4740	71.89%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1853	28.11%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maarja Pae	47308200297	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	5752 EUR
Peeter Kuuse	36904182727	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2876 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4427900
Faks	+372 4427907
E-posti aadress	byroo@pmckinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.pmckinnisvara.ee