

OÜ PIRSON

Harju Maakohus 2006.a. majandusaasta aruanne
Registriosakond
SISSE TULNUD 244160

14-06-2007

MAJANDUSAASTA ARUANNE L-18
Silvi Kaarest

Ärinimi	OÜ PIRSON
Äriregistri kood	10826408
Aadress	Mahtra 32, Tallinn
Telefon	372 5 057 953
Põhitegevusala	Ehitus ja remont
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Raha	11
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	11
Lisa 5. Varud	11
Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 7. Materiaalne põhivara	12
Lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10. Finantstulud ja -kulud	12
Tegevjuhtkonna allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele	13
Kasumi jaotamise ettepanek	14
Osanike nimekiri	15
Üldkoosoleku protokoll	16
Ekspert hinnangu koopia	17

Tegevusaruanne

2006. aastal moodustas OÜ Pirson müügitulu 267 195 krooni.
OÜ Pirson ärikasumiks kujunes 40 krooni.

OÜ Pirson keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. 2006. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 129 042 krooni.

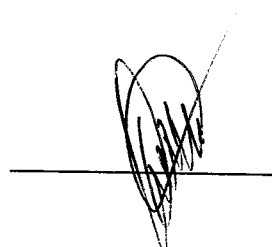
Tegevjuhile, kes on ka juhatuse liige, maksti välja 51 000 krooni.

OÜ Pirson põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel.

Ehitised (põhivara) on rekonstrueerimise lõpetamist seisundis.

Aleksei Ivanov

Juhatuse liige



2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Pirson tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Pirson finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Pirson on jätkuvalt tegutsev.

Aleksei Ivanov

Juhatuse liige



2007

Bilanss

VARAD

(kroonides)

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha	2	3 102	3 409
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	3	12 608	14 928
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	4	19 425	3 298
Kokku		32 033	18 226
Varud	5		
<i>Lõpetamata toodang</i>		216 969	236 092
<i>Ettemaksed</i>		0	0
Kokku		216 969	236 092
Käibevara kokku		252 104	257 727
Põhivara			
Materiaalne põhivara	7		
<i>Ehitised (jääkmaksumuses)</i>		1 689 138	1 426 256
<i>Masinaid ja seadmed (jääkmaksumuses)</i>		0	1 198
<i>Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)</i>		6 315	7 428
Kokku		1 695 453	1 434 882
Põhivara kokku		1 695 453	1 434 882
VARAD KOKKU		1 947 557	1 692 609

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused

Laenukohustused

<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		1 354 500	1 354 500
Kokku		1 354 500	1 354 500

Võlad ja ettemaksed

<i>Võlad tarnijatele</i>		23 383	40 811
<i>Võlad töövõtjatele</i>		10 561	11 308
<i>Maksuvõlad</i>	4	2 776	4 900
<i>Muud võlad</i>		505 525	230 318
Kokku		542 245	287 337

Lühiajalised kohustused kokku		1 896 745	1 641 837
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Kohustused kokku		1 896 745	1 641 837
-------------------------	--	------------------	------------------

OMAKAPITAL

Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		10 772	-119 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)		40	130 222
Omakapital kokku		50 812	50 772
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 947 557	1 692 609



Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Müügitulu	6	267 195	329 681
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9	45 178	15 374
Mitmesugused tegevuskulud	8	68 555	65 622
Tööjõu kulud			
<i>Palgakulud</i>		96 808	78 057
<i>Sotsiaalmaks</i>		31 947	25 758
<i>Töötuskindlustus maks</i>		287	235
Tööjõu kulud kokku		129 042	104 050
Põhivara kulum ja väärtuse langus		31 429	14 333
Ärikasum		-7 009	130 302
Finantstulud ja -kulud			
<i>Kasum valuutakursi muutusest</i>	10	7 049	-80
Kokku finantstulud ja -kulud		7 049	-80
ARUANDEAASTA KASUM		40	130 222



Rahavoogude aruanne

(kroonides)	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-7 009	130 302
Korrigeerimised		
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	31 429	14 333
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 807	22 269
Varude muutus	19 123	-109 325
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	254 908	59 156
Kokku rahavood äritegevusest	284 644	116 735
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-292 000	-119 450
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-292 000	-119 450
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	0
Laenude tagasimaksed	0	0
Kapitalirendi põhiosa maksed	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	0
RAHAVOOD KOKKU	-7 356	-2 715
Valuutakursside muutuste mõju	7 049	-80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 409	6 204
Raha ja raha ekvivalendide muutus	-307	-2 795
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 102	3 409



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	0	-119 450	-79 450
Aruandeperioodi puhaskasum			130 222	130 222
Reservkapitali suurendamine		0	0	0
Osakapitali suurendamine	0			0
Saldo 31.12.2005	40 000	0	10 772	50 772
Aruandeperioodi puhaskasum			40	40
Reservkapitali suurendamine		0	0	0
Osakapitali suurendamine	0			0
Saldo 31.12.2006	40 000	0	10 812	50 812



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Pirson 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Pirson kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimis-tegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded 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 kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

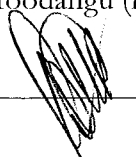
Varud

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 FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahitudest lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.



Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühima kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat
Seadmed	4 - 6 ½ aastat
Muu inventar	2 - 3 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolud, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangu muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud sellised kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Tulude arvestus

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 osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2006 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

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



Lisa 2. Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Pangakontod	3 102	3 409
Raha kokku	3 102	3 409

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	12 608	14 928
Kokku	12 608	14 928

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	19 421	0	3 298	0
Üksikisiku tulumaks	0	436	0	606
Sotsiaalmaks	4	2 139	0	3 946
Töötuskindlustusmakse	0	49	0	109
Kogumispensiooni maks	0	130	0	239
Sotsiaalmaks intressid	0	18	0	0
Üksikisiku tulumaks intressid	0	2	0	0
Töötuskindlustusmakse intressid	0	1	0	0
Kogumispensiooni maks intressid	0	1	0	0
Kokku	19 425	2 776	3 298	4 900

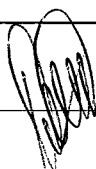
Lisa 5. Varud

Varude grupp	31.12.2006	31.12.2005
Lõpetamata toodang	216 969	236 092
Valmistoodang	0	0
Kokku	216 969	236 092

Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2006	2005
Ehituskaupade müük	267 195	329 681
Kokku	267 195	329 681

Piirkond	2006	2005
Eesti	267 195	329 681
Kokku	267 195	329 681



Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	1 442 556	2 200	11 138	1 455 894
Soetused	292 000	0	0	292 000
Müük ja mahakandmised	0	0	0	0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	1 734 556	2 200	11 138	1 747 894
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	16 300	1 002	3 710	21 012
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	29 118	1 198	1 113	31 429
Müük ja mahakandmised	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	45 418	2 200	4 823	52 441
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	1 426 256	1 198	7 428	1 434 882
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	1 689 138	0	6 315	1 695 453

Lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud

	2006	2005
Ostetud teenused	14 181	11 876
Rendikulud	23 323	35 949
Muud kulud	31 051	17 797
Kokku mitmesugused tegevuskulud	68 555	65 622

Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Muud kulud	45 178	15 374
Kokku müüdud kaupade kulud	45 178	15 374

Lisa 10. Finantstulud ja -kulud

	2006	2005
Kahjum (kasum) valuutakursi muutustest	7 049	-80
Kokku muud äritulud	7 049	-80



Juhatus allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

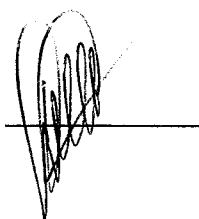
OÜ Pirson juhatus on koostanud tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

OÜ Pirson majandusaasta aruande kinnitas üldkoosolek _____2007.a.

Juhatus kinnitab, et aastaaruandel toodud andmed kajastavad ettevõtte 2006.a. majandustegevust õigesti ja täielikult.

Aleksei Ivanov

Juhatus liige



_____2007

Kasumi jaotamise ettepanek

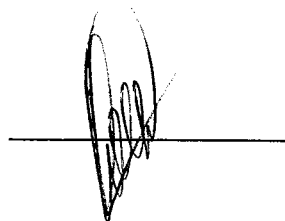
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 772
2006. aasta puhaskasum	40

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	10 812
---	---------------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	10 812
--	---------------

Aleksei Ivanov

Juhatuse liige



2007

Osanike nimekiri

Nimi	Isikukood	Aadress	Osalus
Aleksei Ivanov	34907290302	Tallinn	40000

OSAÜHINGU PIRSON
üldkoosoleku protokoll

Tallinn

12.06. 2007.a.

Osaühingus on üks (1) osanik, osakapitali nimiväärtus on 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni.

Aleksei Ivanov - omab osa nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni.

Koosolekus võtsid osa:

Aleksei Ivanov - juhatuse liige.

Päevakord:

2006.a. majandusaasta aruande kinnitamine.

Otsustati:

1. Kinnitada majandusaasta aruanne järgmiste tulemustega:

- 2006. majandusaasta kasum on 40 (nelikümmend) krooni ;
- Omakapitali summa on 50 812 (viiskümmend tuhat kaheksasada kaksteist) krooni.

Koosoleku juhataja ja protokollija



Aleksei Ivanov

Eksperthinnangu (18.03.2004)

Lisa nr. 2

I Objekt

Hinnatavaks objektiks on **hoone** aadressil **Mahtra tn. 32 Tallinn**.

II Hindamise eesmärk

Käesolevas töös on leitud objekti turuväärtus*.

Hindaja lähtub hinnangu andmisel **objekti ülevaatus**est **29.12 .2006.a.** ning kinnisvaraturu hetkesituatsioonist.

18.03.2004.a. väljastatud eksperthinnangu esitatud seisust on toimunud järgnevad muudatused:

Maa erastamine ei ole endiselt lõpuni viidud. **Tulenevalt sellest, et 1. märtsist 2006 muutus vastav seadusesäte, ei ole vaadeldav objekt enne maa erastamise lõpetamist müüdav.**

Arvestades hinnatava hoone asukohta, seisukorda ja suurust, oleks selles võimalik vabu pindasid välja üürida kontoritena hinnaga kuni 130 EEK/m². Huvi büroopindade vastu, mis asuvad väljaspool tasulist parkimisala, on piisav. Keldri rendihinnaks korrastatuna oleks ca 80 EEK/m².

Võimalikud rahavood seega:

Otstarve	Suurus(m ²)	Netorent(kr/m ²)	Rent kuus	Vakants	Kaod vakantsist	Rent aastas
olemasolev rendipind	51	158	8058	0%	0	96696
vaba kontor	40	130	5200	10%	6240	62400
kelder	103	80	8240	20%	19776	98880
Kokku	194		13440		26016	257976

Välisinvestorite huvi kasv üüritulu tootvate kontorihoonete vastu on olnud jätkuv, kuid tehinguteni jõudmine on tavaliselt pörkunud selle taha, et arusaam tootlusest on erinev.

Kui omanike soov on ehk ca 6-8% suurusjärgus, siis investorite valmidus ei lange üldjuhul ka parimate objektide puhul alla 9-10%. Probleemiks on tihtipeale heade ja tuntud rentnike puudumine, mis annaks investorile kinnitust rahavoogude püsivusest. Väljaspool südalinna asuvate ja väiksemate objektide puhul oodatakse kõrgemat tulumäära.

Kasutades valemit 1, kus arvutuslik kapitalisatsioonimäär on 10% saame tulemuseks:

Maksimaalne võimalik kogutulu GPI	257976
Vakants (%)	26016
Efektiivne kogutulu GEI	231960
Halduskulu (7 EEK/m ² *194m ² x12)	16269
Tegevustulu NOI	215691
Kapitalisatsioonimäär	10%
Turuväärtus	2156910

Arvestades olemasoleva hoone suurust, saame vara turuväärtuseks koos maaga: ligikaudu 2 150 000 EEK-i.



Saadud tulemusest tuleb lahutada veel maa erastamise tasu ja remondi lõpetamise kulu e. ca 200 000 EEK-i.

Hindamistulemus

OÜ Herkki Projekt hindaja hinnangul on **hoone** aadressil **Mahtra tn. 32 Tallinn** turuväärtus hindamishetkel s.o. 29.12.2006.a:

1 950 000 (üks miljon üheksasada viiskümmend tuhat) Eesti krooni.

Arvestades objekti asukohta, kvaliteeti ja hoonestuse suurust, võib likviidsust pidada madalaks. Esitatud hinnangu täpsuseks võib pidada $\pm 20\%$.

Ekspert hinnangu lisa koostas:

Herkki Suurman

Atestaadi nr. AKH 681201

Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu Liige

