

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing PMC Kinnisvara

registrikood: 11103401

tänava nimi, maja number: Rüütli 40a

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing PMC Kinnisvara 2012. aasta põhitegevusalaks oli kinnisvarabüroode tegevus. OÜ PMC Kinnisvara käive 2012. aastal 7 779 eurot. Kahjumit saadi 2012. aastal 9 773 eurot. Bilansimaht oli 27 611 eurot.

2013 a. plaanitakse suurendada käivet ja teenida kasumit, et katta omakapitali puudujääk.

Olulised finantssuhtarvud			
	2012	2011	2010
<i>Tulususe suhtarvud (%)</i>			
Käibe ärirentaablus	-118,10	-755,65	-20,48
Käibe puhasrentaablus	-125,63	-789,75	-24,09
Varade puhasrentaablus	-33,96	-48,31	-7,31
Omakapitali rentaablus	57,78*	-398,10	-29,6
<i>Bilansi likviidsussuhtarvud</i>			
Maksevõime kordaja	0,11	0,10	0,31
Likviidsuskordaja	0,11	0,10	0,31
Omakapitalikordaja	0,83	0,43	0,21
<i>Tööjõud ja palgad</i>			
Töötajaid aasta lõpuseisuga	1	1	2
Töötasude summa	3 480	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)

*Omakapitali puhasrentaablus 2012. aasta näitaja on positiivne, kuna omakapital on negatiivne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	90	109	2
Nõuded ja ettemaksed	359	432	3;4
Kokku käibevara	449	541	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	27 162	29 399	5
Kokku põhivara	27 162	29 399	
Kokku varad	27 611	29 940	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 023	5 639	4;7
Kokku lühiajalised kohustused	4 023	5 639	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	46 316	37 256	6
Kokku pikaajalised kohustused	46 316	37 256	
Kokku kohustused	50 339	42 895	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 628	8 628	
Kohustuslik reservkapital	863	863	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 446	29 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 773	-52 068	
Kokku omakapital	-22 728	-12 955	
Kokku kohustused ja omakapital	27 611	29 940	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	7 779	6 593	9
Muud äritulud	2 569	5 342	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 708	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 802	-14 169	11
Tööjõukulud	-5 066	-7 581	12;14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-27 096	5
Muud ärikulud	-2 667	-11 201	13
Ärikasum (kahjum)	-9 187	-49 820	
Finantstulud ja -kulud	-586	-2 248	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 773	-52 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 773	-52 068	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 187	-49 820	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 237	27 096	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-765	10;13
Kokku korrigeerimised	2 237	26 331	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	73	3 433	3:4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 616	-5 240	4:7
Makstud intressid	-586	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 079	-25 296	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	125 432	
Laekunud intressid	0	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	125 437	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 060	13 978	6
Saadud laenude tagasimaksed	-2 000	-111 870	6
Makstud intressid	0	-2 253	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 060	-100 145	
Kokku rahavood	-19	-4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	109	113	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19	-4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	90	109	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 773	-9 773
31.12.2012	8 628	863	-32 219	-22 728

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PMC Kinnisvara 2012. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja 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.

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	12	29
Arvelduskontod	78	80
Kokku raha	90	109

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	359	359		
Ostjatelt laekumata arved	359	359		
Kokku nõuded ja ettemaksed	359	359		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	359	359		
Ostjatelt laekumata arved	359	359		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73	73		
Kokku nõuded ja ettemaksed	432	432		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	38		0
Üksikisiku tulumaks	111		77
Erisoodustuse tulumaks			0
Sotsiaalmaks	389		361
Kohustuslik kogumispension	23		11
Töötuskindlustusmaksed	49		39
Ettemaksukonto jääk		73	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	610	73	488

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Muud muutused	-2 237	0	-2 237
31.12.2012			
Soetusmaksumus	27 162	0	27 162
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	27 162	0	27 162

2012 aastal arvati bilansist välja kinnistu väärtuses 2 237€, mis oli ekslikult kinnisvarainvesteeringute all kajastatud.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud	46 316			46 316	0	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	46 316			46 316			
Laenukohustused kokku	46 316			46 316			

	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			

Omanike laen on antud ettevõtluse arendamiseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	893	893			
Võlad töövõtjatele	2 495	2 495			
Maksuvõlad	610	610			4
Muud võlad	25	25			
Intressivõlad	25	25			
Kokku võlad ja ettemaksed	4 023	4 023			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 155	2 155			
Võlad töövõtjatele	2 866	2 866			
Maksuvõlad	488	488			4
Muud võlad	130	130			
Intressivõlad	130	130			
Kokku võlad ja ettemaksed	5 639	5 639			

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Seisuga 31.12.2012 vaba jaotuskõlblik omakapital puudub.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 779	6 593
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 779	6 593
Kokku müügitulu	7 779	6 593
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	7 779	4 740
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	1 853
Kokku müügitulu	7 779	6 593

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 793
Muud	2 569	549
Kokku muud äritulud	2 569	5 342

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	1 536	1 024
Mitmesugused bürookulud	8	368
Kommunaalkulud	470	582
Raamatupidamisteenused	665	514
Reklaam	1 121	1 209
Kütus, määrdeained	2 787	2 132
Jooksev remont, tehnohooldus	336	471
Sõidukite üür	2 552	2 420
Telefon	396	567
Andmeside	381	383
Muud	1 550	4 499
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 802	14 169

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	3 480	4 062
Sotsiaalmaksud	1 296	1 940
Puhkusetasud	290	1 579
Kokku tööjõukulud	5 066	7 581
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

31.12.2012 seisuga on ettevõttel kaks juhatuse liiget, kellele ei ole arvestatud ega välja makstud juhatuse liikmetasusid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 028
Trahvid, viivised ja hüvitised	331	146
Kohalikud maksud	0	42
Muud	2 336	6 985
Kokku muud ärikulud	2 667	11 201

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 316	35 256

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	0	1 003

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

2011 aastal on läinud ekslikult nõuete alla 35 256€, mis peab olema tegelikult kohutuse all.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

osaühing PMC Kinnisvara (registrikood: 11103401) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARJA PAE	Juhatuse liige	02.07.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 773
Kokku	-32 219
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 773
Kokku	-32 219
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	7779	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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