

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Pankratov&Co

registrikood: 11168961

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 110-123

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11313

telefon: +372 5092894

faks: +372 6282391

e-posti aadress: tarmo@sydalinna.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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Pankratov & Co OÜ on asutatud 30.septembril 2005.a. Pankratov & Co OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamine.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal oli Pankratov & Co OÜ müügitulu 24 064 eurot. Müügitulust moodustas 42 % haldusteenus, 58 % hooldus- ja heakorrateenused ning muud kinnisvarahaldusega seotud teenused.

Pankratov & Co OÜ müügitulust moodustas 100 % müük Eestis. Ettevõtte 2012. aasta puhaskasum oli 4 247 eurot.

Investeeringud

2012. a. investeeriti põhivarasse 2 750 eurot.

Personal

Pankratov & Co OÜ-l aruande perioodil palgalisi töötajaid ei olnud. Põhiliseks tööjõuks on ettevõtte osanik ja juhatuse liige, kellel tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Pankratov & Co OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on kinnisvaraalaste teenuste osutamise jätkamine, teenuste valiku laiendamine ja läbi selle ettevõtte käibe kasvatamine ja kasumi teenimine.

Tarmo Pankratov

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 568	1 970	2
Finantsinvesteeringud	258	258	3
Nõuded ja ettemaksed	28 463	28 949	4
Kokku käibevara	30 289	31 177	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	80 000	80 000	4
Materiaalne põhivara	2 521	0	5
Kokku põhivara	82 521	80 000	
Kokku varad	112 810	111 177	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 156	6 770	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 156	6 770	
Kokku kohustused	4 156	6 770	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	101 595	84 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 247	16 634	
Kokku omakapital	108 654	104 407	
Kokku kohustused ja omakapital	112 810	111 177	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	24 064	39 525	9
Muud äritulud	100	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 751	-10 441	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 819	-11 678	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-229	-165	5
Muud ärikulud	-663	-131	
Ärikasum (kahjum)	4 702	17 110	
Finantstulud ja -kulud	-455	-476	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 247	16 634	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 247	16 634	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 702	17 110	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	229	165	5
Kokku korrigeerimised	229	165	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	486	2 523	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 614	230	6
Laekunud intressid	0	1	13
Makstud intressid	-455	-477	13
Kokku rahavood äritegevusest	2 348	19 552	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 750	0	5
Antud laenud	0	-80 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	100	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 750	-79 900	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-290	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-290	
Kokku rahavood	-402	-60 638	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 970	62 608	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-402	-60 638	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 568	1 970	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	84 961	87 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 634	16 634
31.12.2011	2 556	256	101 595	104 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 247	4 247
31.12.2012	2 556	256	105 842	108 654

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pankratov & Co OÜ 2012. 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.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning raha arveldusarvetel pangas. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 574	1 966
Arvelduskontod	-6	4
Kokku raha	1 568	1 970

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	258	258
31.12.2011	258	258
31.12.2012	258	258

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	945	945	0	
Ostjatelt laekumata arved	945	945	0	
Muud nõuded	107 518	27 518	80 000	
Laenunõuded	107 518	27 518	80 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 463	28 463	80 000	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 431	1 431	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 431	1 431	0	
Muud nõuded	107 518	27 518	80 000	
Laenunõuded	107 518	27 518	80 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 949	28 949	80 000	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	863		863	863
Akumuleeritud kulum	-698		-698	-698
Jääkmaksumus	165		165	165
Amortisatsioonikulu	-165		-165	-165
31.12.2011				
Soetusmaksumus	863		863	863
Akumuleeritud kulum	-863		-863	-863
Jääkmaksumus	0		0	0
Ostud ja parendused	0	2 750	2 750	2 750
Amortisatsioonikulu	0	-229	-229	-229
31.12.2012				
Soetusmaksumus	863	2 750	3 613	3 613
Akumuleeritud kulum	-863	-229	-1 092	-1 092
Jääkmaksumus	0	2 521	2 521	2 521

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	684	684			
Maksuvõlad	916	916			7
Muud võlad	2 556	2 556			
Dividendivõlad	2 556	2 556			
Kokku võlad ja ettemaksed	4 156	4 156			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 083	3 083			
Maksuvõlad	1 031	1 031			7
Muud võlad	2 556	2 556			
Dividendivõlad	2 556	2 556			
Saadud ettemaksed	100	100			
Muud saadud ettemaksed	100	100			
Kokku võlad ja ettemaksed	6 770	6 770			

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	680	680
Käibemaks	236	304
Intress	0	47
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	916	1 031

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2012 on osakapital eurodesse konverteerimata, st osakapitali suurus on 40 000 eesti krooni.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 064	39 525
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 064	39 525
Kokku müügitulu	24 064	39 525
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldusteenus	10 200	24 779
Heakorrateenus	12 750	13 561
Muu kinnisvara haldamisega seotud teenus	1 114	1 185
Kokku müügitulu	24 064	39 525

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 395	6 883
Alltöövõtutööd	5 350	3 450
Muud	6	108
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 751	10 441

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	3 261	4 217
Energia	3 699	3 796
Kütus	3 699	3 796
Mitmesugused bürookulud	1 033	960
Sõidukite kulud	2 478	2 407
Muud	348	298
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 819	11 678

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2012.a. töötasusid ei makstud.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	0	1
Muud intressitulud	0	1
Intressikulud	-455	-447
Muud intressikulud	-455	-447
Kokku finantstulud ja -kulud	-455	-446

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 463	2 564	28 873	3 520

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

OÜ Pankratov&Co (registrikood: 11168961) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO PANKRATOV	Juhatuse liige	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	101 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 247
Kokku	105 842
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	105 842
Kokku	105 842

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	24064	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarmo Pankratov	37703294910	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6282390
Faks	+372 6282391
Mobiiltelefon	+372 5092894
E-posti aadress	tarmo@sydalinna.ee