

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Pankratov&Co

registrikood: 11168961

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 110-123
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11313

maakond: Harju maakond

telefon: +3725092894

faks:

e-posti aadress: tarmo@sydalinna.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Kapitalirent	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

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

2009. aastal oli Pankratov & Co OÜ müügitulu 660 tuhat krooni. Müügitulust moodustas 58 % haldusteenus, 42 % hooldus- ja heakorrateenused ning muud kinnisvarahaldusega seotud teenused.

Pankratov & Co OÜ müügitulust moodustas 100 % müük Eestis. Ettevõtte 2009. aasta puhaskasum oli 310 tuhat krooni.

Investeeringud

2009. a. investeeris Pankratov & Co aktsiatesse 2863 krooni.

Personal

Pankratov & Co OÜ-l aruande perioodil 1 palgaline töötaja (tegevjuht), palgakulu koos sotsiaalmaksudega moodustas 41 316 krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Tarmo Pankratov

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Pankratov & Co OÜ juhatus 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 Pankratov & Co OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Pankratov & Co OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Tarmo Pankratov (juhatuse liige)

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	595 863	345 186	2
Finantsinvesteeringud	4 036	5 474	3
Nõuded ja ettemaksed	482 458	473 184	4
Kokku käibevara	1 082 357	823 844	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	7 077	11 577	5
Kokku põhivara	7 077	11 577	
Kokku varad	1 089 434	835 421	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	20 090	116 508	6,7
Võlad ja ettemaksed	121 351	81 302	8,9
Kokku lühiajalised kohustused	141 441	197 810	
Kokku kohustused	141 441	197 810	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	593 611	241 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	310 382	351 868	
Kokku omakapital	947 993	637 611	
Kokku kohustused ja omakapital	1 089 434	835 421	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	660 283	730 331	11
Muud äritulud	32	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 076	-2 788	12
Mitmesugused tegevuskulud	-206 142	-302 286	
Tööjõukulud	-41 316	0	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 500	-1 923	5
Muud ärikulud	-4 781	-920	
Ärikasum (-kahjum)	330 500	422 414	
Finantstulud ja -kulud	-20 118	-70 546	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	310 382	351 868	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	310 382	351 868	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	330 500	422 414	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 500	1 923	5
Kokku korrigeerimised	4 500	1 923	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 274	7 329	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	40 049	24 428	8
Laekunud intressid	1	11	14
Makstud intressid	-15 818	-29 068	14
Kokku rahavood äritegevusest	349 958	427 037	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-13 500	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 863	-1 114	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	9 520	
Antud laenude tagasimaksed	0	22 638	
Laekunud dividendid	0	149	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 863	17 693	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 000	75 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-108 000	-193 500	6
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	13 500	7
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 418	-1 492	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-96 418	-106 492	
Kokku rahavood	250 677	338 238	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	345 186	6 948	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	250 677	338 238	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	595 863	345 186	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	241 743	285 743
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			351 868	351 868
31.12.2008	40 000	4 000	593 611	637 611
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			310 382	310 382
31.12.2009	40 000	4 000	903 993	947 993

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pankratov & Co OÜ 2009. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Pankratov & Co OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, 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 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara töö jõudlust 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 kuldes.

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	593 922	329 907
Arvelduskontod	1 941	15 279
Kokku raha	595 863	345 186

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2007	55 518	55 518
Soetamine	1 114	1 114
Müük müügihinnas või lunastamine	-9 520	-9 520
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-41 638	-41 638
31.12.2008	5 474	5 474
Kajastatud õiglases väärtuses	5 474	5 474
Soetamine	2 862	2 862
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-4 301	-4 301
31.12.2009	4 035	4 035
Kajastatud õiglases väärtuses	4 035	4 035

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	51 163	42 056
Muud nõuded	431 128	431 128
Nõue aruandva isiku vastu	167	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	482 458	473 184

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0		0
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	0		0
Ostud ja parendused	13 500	13 500	13 500
Amortisatsioonikulu	-1 923	-1 923	-1 923
31.12.2008			
Soetusmaksumus	13 500	13 500	13 500
Akumuleeritud kulum	-1 923	-1 923	-1 923
Jääkmaksumus	11 577	11 577	11 577
Amortisatsioonikulu	-4 500	-4 500	-4 500
31.12.2009			
Soetusmaksumus	13 500	13 500	13 500
Akumuleeritud kulum	-6 423	-6 423	-6 423
Jääkmaksumus	7 077	7 077	7 077

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	11 500	11 500		
Lühiajalised laenud kokku	11 500	11 500		
Kapitalirendikohustused kokku	8 590	4 053	4 537	
Laenukohustused kokku	20 090	15 553	4 537	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	104 500	104 500		
Lühiajalised laenud kokku	104 500	104 500		
Kapitalirendikohustused kokku	12 008	3 418	8 590	
Laenukohustused kokku	116 508	107 918	8 590	

Lisa 7 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Järelmaks IT-seadmele	8 590	4 053	4 537	
Kapitalirendikohustused kokku	8 590	4 053	4 537	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Järelmaks IT-seadmele	12 008	3 418	8 590	
Kapitalirendikohustused kokku	12 008	3 418	8 590	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	7 707	7 707
31.12.2008	11 577	11 577

Liisinglepingu tähtaeg on 10.07.2011, valuuta EEK.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	15 630	18 470
Maksuvõlad	64 845	12 001
Saadud ettemaksed	876	10 831
Dividendivõlad	40 000	40 000
Kokku võlad ja ettemaksed	121 351	81 302

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	10 633	10 633
Käibemaks	43 015	0
Üksikisiku tulumaks	1 601	0
Erisoodustuse tulumaks	0	532
Sotsiaalmaks	5 642	836
Töötuskindlustusmaksed	717	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 237	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64 845	12 001

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	660 283	730 331
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	660 283	730 331
Kokku müügitulu	660 283	730 331
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvarahaldusteenus	382 558	390 846
Heakorrateenus	249 780	271 274
Muu kinnisvara haldamisega seotud teenus	27 945	68 211
Kokku müügitulu	660 283	730 331

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	70 673	0
Muud	2 403	2 788
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	73 076	2 788

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009
Palgakulu	30 855
Sotsiaalmaksud	10 461
Kokku tööjõukulud	41 316
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-4 301	-41 489
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-4 301	-41 489
Intressitulud	1	11
Intressikulud	-15 818	-29 068
Kokku finantstulud ja -kulud	-20 118	-70 546

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	480 215	11 500	472 184	104 500

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	658 283	447	716 831	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	41 316	0

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Pankratov&Co (registrikood: 11168961) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO PANKRATOV	Juhatuse liige	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	593 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	310 382
Kokku	903 993

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	660283	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