

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Property in Estonia Management OÜ

registrikood: 11181743

tänava/talu nimi, Tööstuse 47A-28
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10416

telefon: +372 56472667

e-posti aadress: info@apartments-in-tallinn.com

veebilehe aadress: www.apartments-in-tallinn.com

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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Ettemaksed	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad tarnijatele	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Saadud ettemaksed	15
Lisa 14 Osakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Muud ärikulud	17
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	17

Tegevusaruanne

Property in Estonia Management OÜ põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, vahendamine, haldamine ja hooldamine, sisustamisteenuste ja remonditeenuste osutamine.

Raamatupidamiskohustustase omakapital bilansipäeva seisuga vastab äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Uusi investeeringuid tegevuse laiendamiseks 2011.a. tehtud ei ole.

Property in Estonia Management OÜ on sõlminud lepingud kahe töövõtjaga ning neile makstud töötasu kogusumma oli 4470 €.

Juhatus on kaheliikmeline ja juhatuse liikmele 2011.a. tasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab PROPERTY IN ESTONIA MANAGEMENT OÜ 2011.aasta raamatupidamise majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. PROPERTY IN ESTONIA MANAGEMENT OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 147	4 653	2
Nõuded ja ettemaksed	39 066	42 585	3,4,5
Kokku käibevara	45 213	47 238	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	66 202	71 426	6
Materiaalne põhivara	207	399	7
Kokku põhivara	66 409	71 825	
Kokku varad	111 622	119 063	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 160	6 961	8
Võlad ja ettemaksed	19 851	19 427	
Kokku lühiajalised kohustused	27 011	26 388	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	41 575	48 683	8
Kokku pikaajalised kohustused	41 575	48 683	
Kokku kohustused	68 586	75 071	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 180	46 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-956	-5 374	
Kokku omakapital	43 036	43 992	
Kokku kohustused ja omakapital	111 622	119 063	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	26 193	23 043	15
Muud äritulud	46	323	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 106	-3 749	17
Mitmesugused tegevuskulud	-7 013	-9 984	18
Tööjõukulud	-6 032	-5 689	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 416	-6 534	6,7
Muud ärikulud	-276	-360	20
Ärikasum (kahjum)	1 396	-2 950	
Finantstulud ja -kulud	-2 352	-2 424	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-956	-5 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-956	-5 374	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 396	-2 950
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 416	6 534
Kokku korrigeerimised	5 416	6 534
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 518	7 778
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 311	1 888
Makstud intressid	-2 383	-2 441
Makstud ettevõtte tulumaks	-186	-425
Kokku rahavood äritegevusest	9 072	10 384
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	31	28
Kokku rahavood investeerimistegevusest	31	28
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 909	-6 724
Makstud dividendid	-700	-1 598
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 609	-8 322
Kokku rahavood	1 494	2 090
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 653	2 563
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 494	2 090
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 147	4 653

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	46 554	49 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 374	-5 374
31.12.2010	2 556	256	41 180	43 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-956	-956
31.12.2011	2 556	256	40 224	43 036

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Property in Estonia Management OÜ 2011.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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Property in Estonia Management OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Esitusviis ja arvestuspõhimõtted on kooskõlas kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektina korter, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Rakendatav amortisatsioonimäär on 6% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 575 eurot.

Materiaalne põhivara on võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 575

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad ja seadmed	4

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele soetusmaksumises, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Maksustamine

Maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavad dividendid maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstult summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	3 240	3
Arvelduskontod	2 907	1 436
Tähtajalised hoiused	0	3 214
Kokku raha	6 147	4 653

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	1 682	6 634
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-943	-2 427
Kokku nõuded ostjate vastu	739	4 207
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-2 427	-1 092
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	46	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-593	-2 427
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 031	1 092
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-943	-2 427

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0
Käibemaks	248	53	118
Üksikisiku tulumaks	68		0
Erisoodustuse tulumaks	3		0
Sotsiaalmaks	208		175
Kohustuslik kogumispension	5		0
Töötuskindlustusmaksed	25		7
Maamaks			0
Aktsiisimaks			0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	557	53	300

Lisa 5 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	38 307		38 307	
Muud makstud ettemaksed	20	20		
Kokku ettemaksed	38 327	20	38 307	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	38 307	0	38 307	0
Muud makstud ettemaksed	18	18		0
Kokku ettemaksed	38 325	18	38 307	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-10 436	-10 436
Jääkmaksumus	76 651	76 651
Amortisatsioonikulu	-5 225	-5 225
31.12.2010		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-15 661	-15 661
Jääkmaksumus	71 426	71 426
Amortisatsioonikulu	-5 224	-5 224
31.12.2011		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-20 885	-20 885
Jääkmaksumus	66 202	66 202

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 085	3 196

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
31.12.2009				
Soetusmaksumus	4 467	639	5 106	5 106
Akumuleeritud kulum	-3 351	-48	-3 399	-3 399
Jääkmaksumus	1 116	591	1 707	1 707
Amortisatsioonikulu	-1 116	-192	-1 308	-1 308
31.12.2010				
Soetusmaksumus	4 467	639	5 106	5 106
Akumuleeritud kulum	-4 467	-240	-4 707	-4 707
Jääkmaksumus	0	399	399	399
Amortisatsioonikulu		-192	-192	-192
31.12.2011				
Soetusmaksumus	4 467	639	5 106	5 106
Akumuleeritud kulum	-4 467	-432	-4 899	-4 899
Jääkmaksumus	0	207	207	207

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	48 735	7 160	41 575	0	4,47	EUR	21.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	48 735	7 160	41 575	0			
Laenukohustused kokku	48 735	7 160	41 575	0			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	55 644	6 961	39 667	9 016	4,19	EUR	21.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	55 644	6 961	39 667	9 016			
Laenukohustused kokku	55 644	6 961	39 667	9 016			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	66 206	71 426
Kokku	66 206	71 426

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	149	290	10
Võlad töövõtjatele	340	530	11
Maksuvõlad	557	300	4
Muud võlad	13 707	13 525	12
Intressivõlad	0	0	
Dividendivõlad	12 463	13 349	12
Muud viitvõlad	1 244	176	12
Saadud ettemaksed	5 098	4 782	13
Kokku võlad ja ettemaksed	19 851	19 427	

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku võlad tarnijatele	149	290

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku võlad töövõtjatele	340	530

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	0			
Dividendivõlad	13 349		13 349	
Muud viitvõlad	176	176		
Kokku muud võlad	13 525	176	13 349	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	12 463		12 463	
Muud viitvõlad	1 244	1 244		
Kokku muud võlad	13 707	1 244	12 463	

Lisa 13 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku saadud ettemaksed	5 098	4 782

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	40

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 193	23 043
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 193	23 043
Kokku müügitulu	26 193	23 043
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	3 085	3 196
68311	3 997	2 683
68329	14 330	17 091
82991	4 781	73
Kokku müügitulu	26 193	23 043

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	46	323
Kokku muud äritulud	46	323

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	3 525	474
Energia	2 489	2 120
Elektrienergia	88	88
Soojusenergia	144	166
Kütus	2 257	1 866
Transpordikulud	32	9
Logistikakulud	0	1 146
Muud	60	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 106	3 749

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	560	483
Mitmesugused bürookulud	1 257	1 372
Lähetuskulud	6	868
Koolituskulud	194	414
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	4
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	593	2 427
Muud	4 403	4 416
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 013	9 984

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	4 470	4 053
Sotsiaalmaksud	1 562	1 636
Kokku tööjõukulud	6 032	5 689
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	31	71
Muud	245	289
Kokku muud ärikulud	276	360

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	31	28
Intressikulud	-2 383	-2 441
Intressikulu laenudelt	-2 383	-2 441
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-12
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 352	-2 425

Aruande digitaalallkirjad

Property in Estonia Management OÜ (registrikood: 11181743) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIMI RAUDAM	Juhatuse liige	28.06.2012
Resolutsioon:	Käesolevaga kinnitan majandusaasta aruande. Property in Estonia Management on jätkuvalt tegutsev ettevõte.	
MARTIN RAUDAM	Juhatuse liige	28.06.2012
Resolutsioon:	Property in Estonia Management OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-956
Kokku	40 224
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	40 224

Osanikud teevad ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-956
Kokku	40 224
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	40 224

Kahjum katta eelmiste perioodid jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	14330	54.71%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	4781	18.25%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3997	15.26%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3085	11.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing CELESTIS	11013773	Tööstuse tn 47A-28, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Aimi Raudam	46603192220		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56472667
E-posti aadress	info@apartments-in-tallinn.com
Veebilehe aadress	www.apartments-in-tallinn.com