

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** OÜ PJM

**registrikood:** 11536815

**tänava/talu nimi, Väike-Männiku tn 7**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11216

**telefon:** +372 56567787

**e-posti aadress:** jaan.meikup@pmt.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 Nõuded ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu               | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 11 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad             | 12 |
| Lisa 8 Laenukohustised                    | 13 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                | 13 |
| Lisa 10 Võlad tarnijatele                 | 14 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad | 14 |
| Lisa 12 Osakapital                        | 14 |
| Lisa 13 Müügitulu                         | 14 |
| Lisa 14 Muud äritulud                     | 15 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud         | 15 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                       | 15 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                  | 15 |
| Aruande allkirjad                         | 17 |
| Vandeauditori aruanne                     | 18 |

## Tegevusaruanne

OÜ PJM põhitegevusalaks on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara väljarentimine ja sellelt tulu teenimine. Rendileantud kinnisvarale tehti aruandeaastal jooksvaid hooldustöid summas 45 963,00eurot.

Ettevõtte kavatseb jätkata kinnisvara väljarentimisega ja suuremaid investeeringuid ei planeerita.

Ettevõtte juhataja saab töötasu.

.

Lugupidamisega

Jaan Meikup

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       | 31.12.2015       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 274 065          | 476 119          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 543 205          | 142 391          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>817 270</b>   | <b>618 510</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 15 000           | 15 000           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 619            | 1 869            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 286 131        | 2 315 088        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 61 916           | 12 329           | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 365 666</b> | <b>2 344 286</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 182 936</b> | <b>2 962 796</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 8 232            | 0                | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 37 450           | 10 959           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>45 682</b>    | <b>10 959</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 18 202           | 0                | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>18 202</b>    | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>63 884</b>    | <b>10 959</b>    |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 25 564           | 25 564           | 12      |
| Ülekurss                                     | 1 913 834        | 1 913 834        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 969 639          | 835 793          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 210 015          | 176 646          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 119 052</b> | <b>2 951 837</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 182 936</b> | <b>2 962 796</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 402 907        | 313 763        | 13      |
| Muud äritulud                               | 2 302          | -200           | 14      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 574         | 0              |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -64 428        | -42 862        | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -11 970        | 0              | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -114 384       | -80 697        |         |
| Muud ärikulud                               | 0              | -71            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>212 853</b> | <b>189 933</b> |         |
| Intressitulud                               | 8 198          | 0              |         |
| Intressikulud                               | -363           | -1 060         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 27             | 773            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>220 715</b> | <b>189 646</b> |         |
| Tulumaks                                    | -10 700        | -13 000        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>210 015</b> | <b>176 646</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2016            | 2015            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 212 853         | 189 933         |         |
| Korrigeerimised                                                |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 114 384         | 80 697          |         |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                              | 0               | 200             |         |
| Muud korrigeerimised                                           | 28              | 0               |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>114 412</b>  | <b>80 897</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | -8 467          | 66 922          | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 26 491          | 7 407           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>345 289</b>  | <b>345 159</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -135 014        | -58 695         |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                   | 0               | -86 500         |         |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                     | 0               | 202 000         |         |
| Antud laenud                                                   | -551 400        | -21 200         |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                     | 164 871         | 21 200          |         |
| Laekunud intressid                                             | 1 629           | 22              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-519 914</b> | <b>56 827</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                                  | 41 500          | 0               |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                    | -15 066         | -144 173        |         |
| Makstud intressid                                              | -363            | -1 060          |         |
| Makstud dividendid                                             | -42 800         | -52 000         |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | -10 700         | -13 000         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-27 429</b>  | <b>-210 233</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>-202 054</b> | <b>191 753</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 476 119         | 284 366         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>-202 054</b> | <b>191 753</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 274 065         | 476 119         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |                             |           |                             | Kokku     |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
|                                           | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2014</b>                         | 25 564                      | 1 913 834 | 19 017                      | 1 958 415 |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2014</b> | 25 564                      | 1 913 834 | 19 017                      | 1 958 415 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |           | 176 646                     | 176 646   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid             |                             |           | -52 000                     | -52 000   |
| Muud muutused<br>omakapitalis             |                             |           | 868 776                     | 868 776   |
| <b>31.12.2015</b>                         | 25 564                      | 1 913 834 | 1 012 439                   | 2 951 837 |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2015</b> | 25 564                      | 1 913 834 | 1 012 439                   | 2 951 837 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |           | 210 015                     | 210 015   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid             |                             |           | -42 800                     | -42 800   |
| <b>31.12.2016</b>                         | 25 564                      | 1 913 834 | 1 179 654                   | 3 119 052 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

PJM OÜ (edaspidi "Ettevõtte") 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mittemonetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed ja soetusmeetodil kajastatavad varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse need tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeks on lühiajalised nõuded ostjate vastu ja neid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuiks ning kantakse bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita, ehitiste amortisatsiooninorm on 2-5% aastas.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 1000.eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- mootorsõidukid - 30% aastas
- masinad ja seadmed - 10%-50% aastas

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna. Maa on arvel soetusmaksumuses ja seda ei amortiseerita.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000 eurot

### Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Rendile antud varadest saadav tulu ja varade korrashoiuks tehtavad kulud kajastatakse tekkepõhiselt kogu aruandeperioodi jooksul.

#### Finantskohustised

Finantskohustuseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

Finantskohustuste edasine arvestus toimub soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

#### Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud (majandusliku kasu suurenemised), millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendavad raamatupidamiskohustustlase omakapitali, välja arvatud omanike poolt teostatud sissemakse omakapitali.

Tulusid kajastatakse tekkepõhiselt - see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

#### Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustlase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt - see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

#### Maksustamine

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 0              | 0              |
| Arvelduskontod    | 274 065        | 476 119        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>274 065</b> | <b>476 119</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |              |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta  |
| Nõuded ostjate vastu               | 130 708        | 130 708                           |              |
| Ostjatelt laekumata arved          | 130 708        | 130 708                           |              |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 386 528        | 386 528                           |              |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 20 150         | 20 150                            |              |
| Muud nõuded                        | 8 438          | 5 819                             | 2 619        |
| Intressinõuded                     | 8 438          | 5 819                             | 2 619        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>545 824</b> | <b>543 205</b>                    | <b>2 619</b> |
|                                    |                |                                   |              |
|                                    | 31.12.2015     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |              |
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta  |
| Nõuded ostjate vastu               | 142 391        | 142 391                           |              |
| Ostjatelt laekumata arved          | 142 391        | 142 391                           |              |
| Muud nõuded                        | 1 869          |                                   | 1 869        |
| Intressinõuded                     | 1 869          |                                   | 1 869        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>144 260</b> | <b>142 391</b>                    | <b>1 869</b> |

Nõuded seotud osapoolte vastu on lühiajalised laenunõuded.

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

|                                   | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 130 708        | 142 391        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>130 708</b> | <b>142 391</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2016    |              | 31.12.2015    |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            |               | 7 000        | 3 750         |
| Käibemaks                                     | 20 150        |              | 6 440         |
| Üksikisiku tulumaks                           |               | 322          |               |
| Erisoodustuse tulumaks                        |               |              | 80            |
| Sotsiaalmaks                                  |               | 660          | 106           |
| Kohustuslik kogumispension                    |               | 40           |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>20 150</b> | <b>8 022</b> | <b>10 376</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod          |                  |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                 |                  |                  | Kokku            |
|                                 | Maa              | Ehitised         |                  |
| <b>31.12.2014</b>               |                  |                  |                  |
| Soetusmaksumus                  | 1 094 320        | 1 251 972        | 2 346 292        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                | -767 759         | -767 759         |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>1 094 320</b> | <b>484 213</b>   | <b>1 578 533</b> |
|                                 |                  |                  |                  |
| Ostud ja parendused             | 86 500           | 58 695           | 145 195          |
| Müügid                          | -202 200         |                  | -202 200         |
| Amortisatsioonikulu             | 0                | -75 215          | -75 215          |
| Lisandumised äriühenduste kaudu | 29 914           | 1 460 130        | 1 490 044        |
| Muud muutused                   |                  | -621 269         | -621 269         |
|                                 |                  |                  |                  |
| <b>31.12.2015</b>               |                  |                  |                  |
| Soetusmaksumus                  | 1 008 534        | 2 770 797        | 3 779 331        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                | -1 464 243       | -1 464 243       |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>1 008 534</b> | <b>1 306 554</b> | <b>2 315 088</b> |
|                                 |                  |                  |                  |
| Ostud ja parendused             |                  | 74 480           | 74 480           |
| Amortisatsioonikulu             |                  | -103 437         | -103 437         |
|                                 |                  |                  |                  |
| <b>31.12.2016</b>               |                  |                  |                  |
| Soetusmaksumus                  | 1 008 534        | 2 845 277        | 3 853 811        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                | -1 567 680       | -1 567 680       |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>1 008 534</b> | <b>1 277 597</b> | <b>2 286 131</b> |

|                                                 | 2016    | 2015    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 402 907 | 313 763 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 45 963  | 12 198  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0       | 202 000 |

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                            |                    | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|---------|
|                     |                         |                            | Masinad ja seadmed |         |
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Muud masinad<br>ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2014          |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 3 909                   | 23 192                     | 27 101             | 27 101  |
| Akumuleeritud kulum | -3 909                  | -5 381                     | -9 290             | -9 290  |
| Jääkmaksumus        | 0                       | 17 811                     | 17 811             | 17 811  |
|                     |                         |                            |                    |         |
| Amortisatsioonikulu |                         | -5 482                     | -5 482             | -5 482  |
|                     |                         |                            |                    |         |
| 31.12.2015          |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 3 909                   | 23 192                     | 27 101             | 27 101  |
| Akumuleeritud kulum | -3 909                  | -10 863                    | -14 772            | -14 772 |
| Jääkmaksumus        | 0                       | 12 329                     | 12 329             | 12 329  |
|                     |                         |                            |                    |         |
| Ostud ja parendused |                         | 60 534                     | 60 534             | 60 534  |
| Amortisatsioonikulu |                         | -10 947                    | -10 947            | -10 947 |
|                     |                         |                            |                    |         |
| 31.12.2016          |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 3 909                   | 83 726                     | 87 635             | 87 635  |
| Akumuleeritud kulum | -3 909                  | -21 810                    | -25 719            | -25 719 |
| Jääkmaksumus        | 0                       | 61 916                     | 61 916             | 61 916  |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                               | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Kapitalirendikohustised kokku | 26 434     | 8 232                            | 18 202              |             |
| Laenukohustised kokku         | 26 434     | 8 232                            | 18 202              |             |
|                               |            |                                  |                     |             |
|                               | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                               |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud           |            |                                  |                     |             |
| pangalaen                     | 0          | 0                                |                     |             |
| Lühiajalised laenud kokku     | 0          | 0                                |                     |             |
| Pikaajalised laenud           |            |                                  |                     |             |
| pangalaen                     | 0          | 0                                |                     |             |
| Pikaajalised laenud kokku     | 0          | 0                                |                     |             |
| Laenukohustised kokku         | 0          | 0                                |                     |             |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                           | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul |
|---------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele         | 27 790     | 27 790         |
| Võlad töövõtjatele        | 820        | 820            |
| Maksuvõlad                | 8 022      | 8 022          |
| Muud võlad                | 818        | 818            |
| Muud viitvõlad            | 818        | 818            |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 37 450     | 37 450         |
|                           |            |                |
|                           | 31.12.2015 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele         | 583        | 583            |
| Maksuvõlad                | 10 376     | 10 376         |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 10 959     | 10 959         |

## Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2016    | 31.12.2015 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| võlad tarnijatele              | 27 790        | 583        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>27 790</b> | <b>583</b> |

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 943 723          | 809 951          |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 235 931          | 202 488          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 179 654</b> | <b>1 012 439</b> |

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressi ning trahvi. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                             | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Osakapital                  | 25 564     | 25 564     |
| Osade arv (tk)              | 1          | 1          |
| Osa väärtus on 25 564 eurot |            |            |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud          | 402 907        | 313 763        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>402 907</b> | <b>313 763</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>402 907</b> | <b>313 763</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara haldus                           | 402 907        | 313 763        |
| Muu müük                                    | 0              | 0              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>402 907</b> | <b>313 763</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                                        | 2016         | 2015        |
|----------------------------------------|--------------|-------------|
| Kasum materiaalsete põhivarade müügist | 0            | -200        |
| Muud                                   | 2 302        | 0           |
| <b>Kokku muud äritulud</b>             | <b>2 302</b> | <b>-200</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2016          | 2015          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 6 302         | 4 401         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 6 358         | 5 959         |
| Kindlustuskulud                        | 3 094         | 304           |
| Hoonete hooldus ja remondikulud        | 45 963        | 12 198        |
| Muud                                   | 2 711         | 20 000        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>64 428</b> | <b>42 862</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2016          | 2015     |
|------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Palgakulu                                            | 9 000         | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 2 970         | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>11 970</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1             | 0        |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |          |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 0        |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Meiteks OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 509 515    | 0          | 139 819    |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2016   |         | 2015   |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------|---------|
|                                                                                                                                  | Ostud  | Müügid  | Ostud  | Müügid  |
| Emaettevõtja                                                                                                                     |        |         | 52 000 |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted                                                                         | 90 392 | 398 192 | 27 907 | 309 090 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted |        |         | 86 500 |         |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
|                                                                               | 2016  | 2015 |
| Arvestatud tasu                                                               | 9 000 | 0    |

Seotud osapooltele anti laenu summas 551 400,00 eurot ja laekus tagasi 164 872,00 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2017

**OÜ PJM (registrikood: 11536815) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAN MEIKUP        | Juhatuse liige     | 22.06.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PJM üldkoosolekule

Oleme üle vaadanud OÜ PJM raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ PJM finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roy Vaimand

Vandeaudiitori number 243

Audiitorbüroo Roy Vaimand OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 81

Aia 6, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

22.06.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PJM (registrikood: 11536815) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROY VAIMAND        | Vandeaudiitor      | 22.06.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 969 639          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 210 015          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 179 654</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 402907          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| osaühing Meiteks | 10036890                                  |                   | 25564 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Mobiiltelefon   | +372 56567787      |
| E-posti aadress | jaan.meikup@pmt.ee |