

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** PJM-House OÜ

**registrikood:** 11958108

**tänavaja talu nimi,** Tartu 53-7

**maja ja korteri number:**

**linn:** Rakvere linn

**maakond:** Lääne-Viru maakond

**postisihtnumber:** 44315

**e-posti aadress:** info@a-firmad.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 Materiaalne põhivara        | 9  |
| Lisa 3 Müügitulu                   | 10 |
| Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud   | 10 |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 10 |

## Tegevusaruanne

PJM - House OÜ on asutatud 18.06.2010.

Ettevõtte tegeleb enda kinnisvara üürileandmisega.

2013. aastal teeniti kahjumit seoses suure hoone amortisatsioonikuluga.

Juhatus teeb osanikele ettepaneku katta teenitud kahjum järgneva perioodi kasumi arvelt.

2014. majandusaastal plaanitakse jätkata senise tegevusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013     | 31.12.2012     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 3 777          | 4 600          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 179            | 348            |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>3 956</b>   | <b>4 948</b>   |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Materiaalne põhivara                         | 111 000        | 115 500        | 2       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>111 000</b> | <b>115 500</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>114 956</b> | <b>120 448</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 787            | 700            |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 322          | 6 789          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>6 109</b>   | <b>7 489</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 108 000        | 108 000        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>108 000</b> | <b>108 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>114 109</b> | <b>115 489</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 403          | -683           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 112         | 3 086          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>847</b>     | <b>4 959</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>114 956</b> | <b>120 448</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 790         | 13 060       | 3       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -980          | -2 545       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 975        | -2 911       | 4       |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -4 500        | -4 500       | 2       |
| Muud ärikulud                               | -447          | -18          |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-4 112</b> | <b>3 086</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-4 112</b> | <b>3 086</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-4 112</b> | <b>3 086</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013         | 2012          |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Rahavood äritegevusest                                |              |               |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -4 112       | 3 086         |
| Korrigeerimised                                       |              |               |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 4 500        | 4 500         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>4 500</b> | <b>4 500</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 167          | -348          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -1 378       | 1 589         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-823</b>  | <b>8 827</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |              |               |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | 0            | -6 800        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>0</b>     | <b>-6 800</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-823</b>  | <b>2 027</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 4 600        | 2 573         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-823</b>  | <b>2 027</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 3 777        | 4 600         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | -683                        | 1 873  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 3 086                       | 3 086  |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 2 403                       | 4 959  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | -4 112                      | -4 112 |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 556                       | -1 709                      | 847    |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

PJM- House OÜ 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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 üllikviidsetesse 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 -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

#### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvara kajastamisel rakendatakse soetamismaksumuse printsiipi.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 Materiaalne põhivara (eurodes)

|                                                     |               |               | Kokku          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
|                                                     | Maa           | Ehitised      |                |
|                                                     |               |               |                |
| Amortisatsioonikulu                                 | 0             | -4 500        | -4 500         |
| Ümberklassifitseerimised                            | 30 000        | 90 000        | 120 000        |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega | 30 000        | 90 000        | 120 000        |
|                                                     |               |               |                |
| <b>31.12.2012</b>                                   |               |               |                |
| Soetusmaksumus                                      | 30 000        | 90 000        | 120 000        |
| Akumuleeritud kulum                                 | 0             | -4 500        | -4 500         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | <b>30 000</b> | <b>85 500</b> | <b>115 500</b> |
|                                                     |               |               |                |
| Amortisatsioonikulu                                 | 0             | -4 500        | -4 500         |
|                                                     |               |               |                |
| <b>31.12.2013</b>                                   |               |               |                |
| Soetusmaksumus                                      | 30 000        | 90 000        | 120 000        |
| Akumuleeritud kulum                                 | 0             | -9 000        | -9 000         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | <b>30 000</b> | <b>81 000</b> | <b>111 000</b> |

## Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013         | 2012          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |               |
| Eesti                                       | 3 790        | 13 060        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>3 790</b> | <b>13 060</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 790</b> | <b>13 060</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |               |
| 68201 Enda kinnisvara üürileandmine         | 3 790        | 13 060        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 790</b> | <b>13 060</b> |

## Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2013          | 2012          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Energia                                | -1 316        | -2 132        |
| Elektrienergia                         | -1 316        | -2 132        |
| Mitmesugused bürookulud                | -67           | -46           |
| Vara kindlustus                        | -382          | -70           |
| Muud                                   | -210          | -663          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-1 975</b> | <b>-2 911</b> |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 113 989    | 0          | 113 989    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

**PJM-House OÜ (registrikood: 11958108) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| GERLY AALISTE      | Juhatuse liige     | 30.06.2014           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 403         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -4 112        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 709</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -1 709        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 709</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 3790            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                   | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| Tarmo Roots    | 37711010304                         | Tartu 53-7, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti | 2556 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| E-posti aadress | info@a-firmad.ee |