

PÄRNU ELUMAJA OÜ

2007. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tartu mnt 14 Tallinn 10117 Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	11151400
Telefon:	372 610 8777
Faks:	372 610 9777
Põhitegevusala:	kinnisvaraarendus (6810)
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
<i>Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....</i>	<i>8</i>
<i>Lisa 2 Maksud.....</i>	<i>9</i>
<i>Lisa 3 Varud.....</i>	<i>9</i>
<i>Lisa 4 Materiaalne põhivara.....</i>	<i>9</i>
<i>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 6 Võlad tarnijatele.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 7 Osakapital.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 8 Müügitulu.....</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega.....</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 10 Ettevõtte tulumaks.....</i>	<i>11</i>
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	12
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	13
OSANIKE NIMEKIRI.....	14

TEGEVUSARUANNE

Pärnu Elumaja OÜ asutati 2005. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. 2007. aastal ei olnud ettevõttel töötajaid ning juhatuse liikmetele nende töö eest juhatuses tasu ei makstud.

2006. aastal ühines Pärnu Elumaja OÜ Pärnu Ärihoone OÜ-ga. 2007. aastal sai Pärnu Elumaja OÜ müügitulu ei 22 610 000 krooni. Ettevõtte 2007. aasta puhaskasum oli 152 306 krooni.

Juhatuse liige

Veiko Taevere

Juhatuse liige

Allan Kool

09. mai 2008. a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 11 toodud Pärnu Elumaja OÜ 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (25.01.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. Pärnu Elumaja OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus liige

Veiko Taevere

Juhatus liige

Allan Kool

09. mai 2008. a.

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		2 965 783	260 305
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	23 402	1 305 992
Varud			
Kinnistud	3	1 028 495	8 629 443
Käibevara kokku		4 017 680	10 195 740
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	0	13 035 341
Materiaalne põhivara			
Lõpetamata ehitised	4	0	6 189 476
Põhivara kokku		0	19 224 817
VARAD KOKKU		4 017 680	29 420 557
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud		0	6 087 927
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	6	1 770	19 455 659
Muud võlad		110	11 777
Maksuvõlad	2	282	782
Võlad ja ettemaksed kokku		2 162	19 468 218
Lühiajalised kohustused kokku		2 162	25 556 145
KOHUSTUSED KOKKU		2 162	25 556 145
Omakapital			
Osakapital	7	40 000	40 000
Ülekurss	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 780 412	-146 581
Aruandeaasta kasum		151 106	3 930 993
OMAKAPITAL KOKKU		4 015 518	3 864 412
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 017 680	29 420 557

Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 2

	Lisa nr	2007	2006
Kinnistute müügitulu	8	22 610 000	0
Müüdud kinnistutega seotud kulud		-17 092 846	0
Üldhalduskulud		-67 370	-99 449
Muud äritulud		0	4 035 341
Muud ärikulud	5	-4 721 741	0
Ärikasum (-kahjum)		728 043	3 935 892
Finantstulud ja –kulud			
Intressikulud		-577 871	-11 667
Muud finantstulud ja –kulud		934	6 768
Kokku finantstulud ja –kulud		-576 937	-4 899
Kasum enne maksustamist		151 106	3 930 993
Aruandeaasta kasum		151 106	3 930 993

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	728 043	3 935 892
Korrigeerimised:		
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	0	-4 035 341
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist (Lisa 5)	4 713 219	0
Äritegevusega seotud nõute ja ettemaksete muutus	1 282 590	-387 192
Varude muutus	7 600 948	-1 360 175
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-277 524	-3 234 509
Kokku rahavood äritegevusest	14 047 276	-5 081 325
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-9 641 463	-976 008
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük (Lisa 4)	15 677 878	0
Kinnisvarainvesteeringute müük (Lisa 5)	8 322 122	0
Antud laenud	0	-785 000
Saadud intressid	935	262
Kokku rahavood investeerimistegevusest	14 359 472	-1 760 746
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 034 000	6 087 927
Saadud laenude tagasimaksed	-26 001 927	0
Makstud intressid	-733 342	-82 856
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 701 269	6 005 071
Rahavood kokku	2 705 478	-837 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	260 305	1 097 305
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 705 478	-837 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 965 783	260 305

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	0	0	-4 005	35 995
Ühinemine	0	40 000	0	-142 576	-102 576
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	3 930 993	3 930 993
Saldo 31.12.2006	40 000	40 000	0	3 784 412	3 864 412
Sissemakse kohustuslikku reservkapitali	0	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	151 106	151 106
Saldo 31.12.2006	40 000	40 000	4 000	3 931 518	4 015 518

Täpsem informatsioon on ära toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Pärnu Elumaja OÜ 2007. 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 Eesti kroonides.

Pärnu Elumaja OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Finantsvarad ja –kohustused.

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid.

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud.

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avarud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kahjumid või kasumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara.

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varud.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Ettevõtte tulumaks.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Maksud

	<u>31.12.2007</u>		<u>31.12.2006</u>	
	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>
Käibemaks	23 402	0	1 305 992	0
Üsiskisiku tulumaks	0	0	0	235
Ettevõtte tulumaks	0	282	0	180
Sotsiaalmaks	0	0	0	333
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	19
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	15
Kokku	23 402	282	1 305 992	782

Lisa 3 Varud

Varudena on Pärnu Elumaja OÜ kajastanud kinnistu aadressil Tehnika 53 Tallinn, kuhu ettevõtte plaanib ehitada elumaja.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	<u>Lõpetamata ehitised</u>	<u>Kokku</u>
Soetusmaksumus		
Seisuga 31.12.2005	0	0
Lisandunud ühinemisest	4 947 077	4 947 077
Soetused	1 103 021	1 103 021
Kapitaliseeritud		
laenukulutused	139 378	139 378
Seisuga 31.12.2006	6 189 476	6 189 476
Kapitaliseeritud		
laenukulutused	71 902	71 902

Soetused	9 416 500	9 416 500
Müük	-15 677 878	-15 677 878
Seisuga 31.12.2007	0	0
Jääkväärtus		
Seisuga 31.12.2005	0	
Seisuga 31.12.2006	6 189 476	6 189 476
Seisuga 31.12.2007	0	0

Lõpetamata ehitisena kajastati ärihoone ehitust Pärnus aadressil Aida tänav 8, mis 2007. aastal müüdi.

31.12.2006 seisuga on põhivara eest tasumata 224 963 krooni.

31.12.2007 seisuga oli põhivara eest tasumata 0 krooni.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 31.12.2005	0
Ühinemise käigus lisandunud	9 000 000
Õiglase väärtuse suurenemine 2006	4 035 341
Lõppsaldo 31.12.2006	13 035 341
Kinnisvarainvesteeringute müük	-13 035 341
Lõppsaldo 31.12.2007	0

Kinnisvarainvesteeringud müüdi 8 322 122 krooni eest, müügist saadi kahjumit 4 713 219 krooni.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

Seisuga 31.12.2007 oli Pärnu Elumaja OÜ tarnijatele võlgu 1 770 krooni. Seisuga 31.12.2006 oli Pärnu Elumaja OÜ tarnijatele võlgu 19 455 659 krooni, millest 18 880 000 krooni moodustas võlgnevus ematettevõtjatele, mis plaanitakse ära maksta, kui Pärnu Elumaja OÜ hakkab saama müügitulu.

Lisa 7 Osakapital

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv	2	2
Osa nimiväärtus	20 000	20 000

Põhikirja järgi on Pärnu Elumaja OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni. Pärnu Elumaja OÜ ühines Pärnu Ärihoone OÜ-ga ja sellega tekkis ülekurss summas 40 000 krooni.

Lisa 8 Müügitulu

Ettevõtte müügitulu summas 22 610 000 krooni koosnes kinnistute müügist (emtak 6810).

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Pärnu Elumaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtjad ning emaettevõtjaid kontrollivad või nende üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Pärnu Elumaja OÜ emaettevõtjad on Osaühing Saarte Investeering ja Arco Investeeringute Aktsiaselts.

Pärnu Elumaja OÜ on 2007. aasta tehingud seotud osapooltega:

	<u>Ostud/laenud 2007</u>	<u>Ostud/laenud 2006</u>
Emaettevõtjad	ostud 14 600 000	
Emaettevõtjad	saadud laenud 18 880 000 (arvestatud intress 577 871)	saadud laen 350 000 (arvestatud intress 11 667)
Emaettevõtjad	tagastatud laenud 19 230 000	
Emaettevõtjad	makstud intressid 589 538	
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	ostud 3 000 000	ostud 531 000

Kohustuste saldod seotud osapooltega:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Emaettevõtjad	0	19 241 667
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	0

Lisa 10 Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 3 931 518 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 045 087 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 886 431 krooni.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Pärnu Elumaja OÜ 2007.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt, allkirjastamine 09. mail 2008.a:

Juhatuse liige

Veiko Taevere

Juhatuse liige

Allan Kool

09. mai 2008. a.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	3 780 412
2007. aasta puhaskasum	151 106
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007:	3 931 518

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Juhatuse liige

Veiko Taevere

Juhatuse liige

Allan Kool

09. mai 2008. a.

OSANIKE NIMEKIRI

Pärnu Elumaja OÜ osanike nimekiri 2007. aasta majandusaasta aruande kinnitamise seisuga
(09. mai 2008.a.).

Nimi	Registrinumber	Aadress	Osa nimiväärtus
OÜ Saarte Investeering	10742636	Tallinna 16 Kuressaare	40 000 krooni
Arco Investeeringute AS	10225881	Jõe 2b Tallinn	40 000 krooni

Juhatuse liige

Veiko Taevere

Juhatuse liige

Allan Kool

09. mai 2008. a.

Majandusaasta aruande allkirjad

Pärnu Elumaja OÜ (registrikood: 11151400) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allan Kool (Juhatuse liige) - kinnitanud 16.05.2008