

61489
Eve Mii / pul

2006 majandusaasta aruanne

Osaühing PMC Kinnisvara

Aadress	Ringi 1 80010 Pärnu
Äriregistri number	11103401
Telefon	44 27 900
Faks	44 27 907
E-post	byroo@pmckinnisvara.ee
Koduleht	www.pmckinnisvara.ee
Juhatus	Priit Pae Peeter Kuuse Maarja Uibomets
Aruande algus	1. jaanuar 2006. a.
Aruande lõpp	31. detsember 2006. a.
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud ja -haldamine

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Raamatupidamisbilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 2	6
Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamise alused.....	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	11
Lisa 3 Maksud	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 7 Viitvõlad.....	13
Lisa 8 Kasutusrent.....	13
Lisa 9 Võlakohustused	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	14
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	15
Osakapital osahütingus.....	16

TEGEVUSARUANNE

OÜ PMC Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja -haldamine. Müügitulu koosnes aruandeaastal suures osas kinnisvaratehingute vahendustasudest, müügitulu oli 4 196 tuhat krooni.

2006. aastal jätkas OÜ PMC Kinnisvara oma peamise tegevusala: kinnisvaratehingute vahendamise ja -haldamisega. Võrreldes 2005 aastaga kasvas müügikäive ligi viis korda, käibe kasvu mõjutas soodsalt kinnisvaraturu olukord 2006. aastal. Majandusaasta ärikasumiks kujunes 1 496 145 krooni. Suurimateks klientideks 2006. aastal olid OÜ Saxum ja OÜ PMC Ehitus.

Aastal 2006 töötas osaühingus 4 töötajat, palgakulu oli 598 tuhat krooni. Juhatuse liikmetele maksti 2006 aastal juhatuse liikme tasu summas 29 tuhat krooni .

Aruandeaastal ei toimunud muudatusi ettevõtte osakapitalis ega omanikeringis. Ka ei moodustatud tütarettevõtteid ega omandatud osalusi teistes ettevõtetes. Ettevõtte omakapital seisuga 31.12. 2006.a. moodustas 1 488 785 krooni, s.h. osakapital 135 000 krooni.

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON**OÜ PMC Kinnisvara juhatuse deklaratsioon**

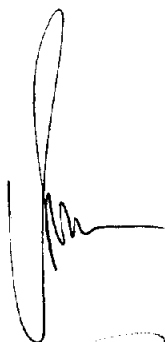
OÜ PMC Kinnisvara on koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust seisuga 31.12.2006. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Raamatupidamise seaduse nõudeid ja Raamatupidamise Toimkonna poolt koostatud juhendites toodud soovitusi. Meie hinnangul on osaühingu 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid vastavuses hea raamatupidamistavaga.

OÜ PMC Kinnisvara 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel antud hinnangud põhinevad informatsioonil osaühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid bilansi kuupäeva ning käesoleva deklaratsiooni allkirjastamispäeva vahemikul.

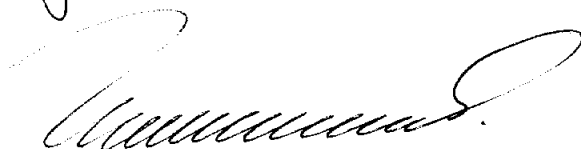
Juhatuse hinnangul on osaühing PMC Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

25.06.2007

Juhatuse liige
Peeter Kuuse



Juhataja



RAAMATUPIDAMISBILANSS

AKTIVA	Lisa nr.	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	460 886	123 645
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata arved		85 284	2 614
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	2 157	328
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		5 975	2 619
Nõuded ja ettemaksed kokku		93 416	5 561
Varud			
Müügiks ostetud kaubad	4	425 000	100 000
Käibevara kokku		979 302	229 206
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	2 499 583	
Muu materiaalne põhivara	6	42 497	47 685
Materiaalne põhivara kokku		42 497	47 685
Põhivara kokku		2 542 080	47 685
AKTIVA KOKKU		3 521 382	276 891
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	9	153 288	
Laenukohustused kokku		153 288	
Võlad tarnijatele		73 324	152 741
Võlakohustused			50 000
Maksuvõlad	3	42 817	42 641
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	7	34 230	38 869
Saadud ettemaksed		20 000	
Lühiajalised kohustused kokku		170 371	284 251
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9	1 708 938	
Pikaajalised kohustused kokku		1 708 938	
Kohustused kokku		2 032 597	
Omakapital osaühingus			
Osaühingus osakapital nimiväärtuses		135 000	135 000
Eelmiste perioodide kahjum		-142 360	
Aruandeaasta kahjum/kasum		1 496 145	-142 360
Omakapital osaühingus kokku		1 488 785	-7 360
PASSIVA KOKKU		3 521 382	276 891

KASUMIARUANNE SKEEM 2

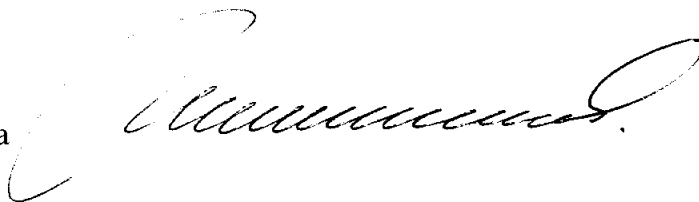
	2006	2005
Müügitulu	4 196 531	710 145
BRUTOKASUM	4 196 531	710 145
Muud äritulud	4 116	
Muud ärikulud	16 841	
Üldhalduskulu	2 691 777	852 505
ÄRIKASUM	1 496 145	- 142 360
ARUANDEAASTA KASUM/ KAHJUM	1 496 145	- 142 360

RAHAVOOGUDE ARUANNE (KAUDNE MEETOD)

	2006	2005
A. Rahavoog aruandeaasta äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 496 145	-142 360
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 312	11 465
Bilansirühmade kokkuvõtete muutused		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-87 854	-105 561
Varude muutus	-325 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-113 880	284 251
Kokku rahavoog aruandeaastal äritegevusest	1 012 723	47 795
B. Rahavoog aruandeaastal investeerimistegevusest		
Põhivara soetamisel tasutud	-27 708	-59 150
Kinnisvara investeringute soetus	-2 510 000	
Kokku rahavoog aruandeaastal investeerimistegevusest	-2 537 708	-59 150
C. Rahavoog aruandeaastal finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine		135 000
Saadud laenud	1 875 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-12 774	
	1 862 226	135 000
Kokku ettevõtte rahavoog	337 241	123 645
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	123 645	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	337 241	123 645
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	460 886	123 645

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Omakapital	Eelmiste perioodide kahjum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	135 000		-142 360	-7 360
2005.a kasum			-142 360	-142 360
Aruandeaasta kasum/kahjum		-142 360	1 496 145	1 353 785
Saldo 31.12.2006	135 000	-142 360	1 496 145	1 488 785



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED JA HINDAMISE ALUSED**

OÜ PMC Kinnisvara 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluspõhimõtetel ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ PMC Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis laekumise tõenäolisusest lähtuvalt.

Varud võetakse arvele soetusmaksumusega, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega seotud otsestest kuludest.

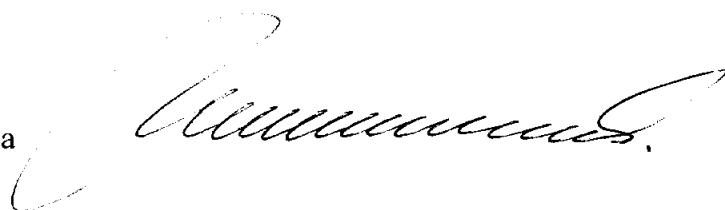
Põhivaraks loetakse vara, mille kasulik tööiga on üle aasta ja maksumus alates viiest tuhandest kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla viie tuhande krooni, kantakse nende soetamise hetkel kuludesse kui väikevahendid. Amortisatsiooni arvestusmeetodite eesmärk on tagada arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see on järgnev:

Põhivara grupp	Amortisatsiooni arvestusmeetod	Amortisatsiooni määr aruandeaastal
Muu materiaalne põhivara	lineaarne	40%

Osaühing rendib kasutusrendilepingu alusel sõiduauto HONDA CR-V. Sõiduauto on liisitud läbi Sampo Liising aktsiaseltsi. Sõiduauto Honda CR-V kasutusrendi leping lõppeb juulis aastal 2010. Detsembris 2006 sõlmis osaühing veel teisele sõiduautole kasutusrendilepingu läbi Sampo Liising aktsiaseltsi, viimase rendileping lõpeb 2011.aastal.

Osaühing rendib läbi Hansa Liising Eesti AS-i kontoritehnikat, mille osamaksed lõpevad aastal 2008. Kontoritehnika on ostetud osaühingust 3 STEP IT, liisingu lõppemisel tuleb PMC Kinnisvaral tasuda 7 % vara soetusmaksumusest (5108,11 krooni), mis on 357,56 EUR-i.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale. Samuti saab tulu müügitehingult usaldusväärset mõõta ja tasu laekumine on tõenäoline. Müügitulu sisaldab kinnisvaramüügi ning -haldamise vahendustasusid. Müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodis.



LISA 2 RAHA JA PANGAKONTOD

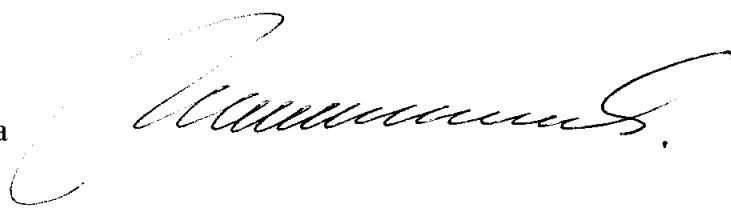
	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	75 232	1 057
Pangakontod	385 654	122 588
Raha kokku	460 886	123 645

LISA 3 MAKSUD

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	2 157			14
				116
Ettevõtte tulumaks			328	
Üksikisiku tulumaks		14 030		9 140
Sotsiaalmaks		26 822		18
				072
Kohustuslik kogumispension		1 244		657
Töötuskindlustusmakse		721		656
Kokku	2 157	42 817	328	42641

LISA 4 VARUD

	31.12.2006	31.12.2005
Müügiks ostetud kinnistud ja korterid	425 000	100 000
s.h .kinnisvaraarenduskrundid müügiks	425 000	
Varud kokku	425 000	100 000



LISA 5 KINNISVARAINVESTEERINGUD

OÜ PMC Kinnisvara ostis aruandeaastal korteri Pärnu linnas ning kinnistu Viljandimaal. Ostetud korteril on aruande kinnitamise ajaks muudetud sihtotstarvet, korter on muudetud äripinnaks ning välja üüritud.

Soetusmaksumus 31.12.2005	0
Soetamine	2 500 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 500 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	10 417
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	10 417
Jääkmaksumus 31.12.2005	0
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 489 583

LISA 6 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Muu inventar
Soetusmaksumus 31.12.2005	0
Soetamine	59 150
Soetusmaksumus 31.12.2005	59 150
Soetamine	27 707
Soetusmaksumus 31.12.2006	86 857
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	11 465
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	11 465
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	32 896
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	44 361
Jääkmaksumus 31.12.2005	47 685
Jääkmaksumus 31.12.2006	42 497

LISA 7 VIITVÕLAD

	2006	2005
Palgavõlgnevus	32 897	22 544
Puhkusekohustuste reserv	1 333	16 325
Viitvõlad kokku	34 230	38 869

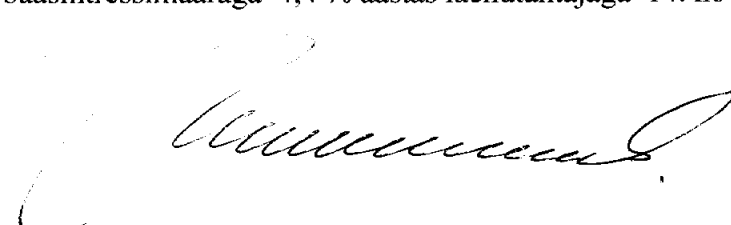
LISA 8 KASUTUSRENT

	2006	2005
Eelmistel perioodidel tasutud kasutusrendimaksed	88 480	
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	73 454	88 480
Makstud rendi sissemakse	43 093	
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest	314 354	231 520
Kulud kokku	519 381	320 000

LISA 9 VÕLAKOHUSTUSED

	2006	2005
Pikaajaliste laenude maksed järgmisel perioodil	153 288	
Kokku lühiajalised võlakohustused	153 288	
Pikajaline pangalaen	1 708 938	
Kokku pikajalised kohustused	1 708 938	
Kokku kohustused	1 862 226	0

Kirjel „Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil” ja „Pikajaline pangalaen” on kajastatud Nordea bank Finland PLC Eesti filiaali ja PMC Kinnisvara OÜ vahel sõlmitud pikaajaline laenuleping baasintressimääraga 4,4 % aastas laenutähtajaga 14. november 2016.



LISA 10 MÜÜGITULU

Tegevusalad/ tooted	2006
Maksuvaba müük	1 635 000
Vahendused	1 891 256
Üüriteenuse vahendus	665 135
Muud	5 140
Kokku	4 196 531

LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse: osanikud, osahingu juhatuse liikmed, nende pereliikmed ja lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted

PMC Kinnisvara OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba ja teenuse ostu- ning müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

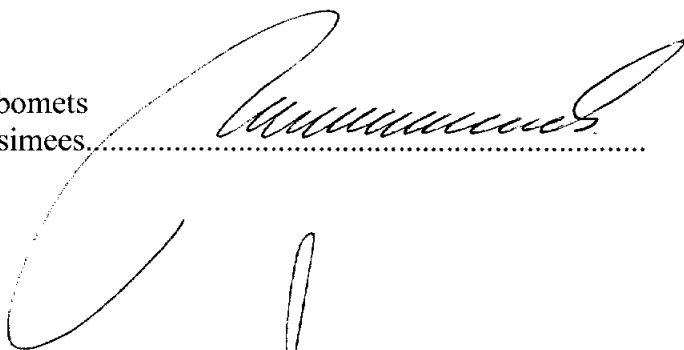
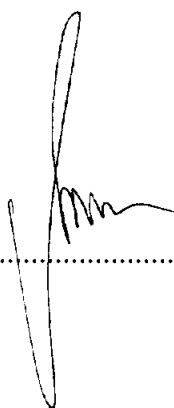
	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
PMC Ehitus osanikuga seotud ettevõtte	78 800	556 163	159 433	61 864
Saldo seisuga 31.12				
PMC Kinnisvara	5 900	0	138 131	0

MAJANDUASASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ PMC Kinnisvara omakapital on 31.12.2006 järgmine

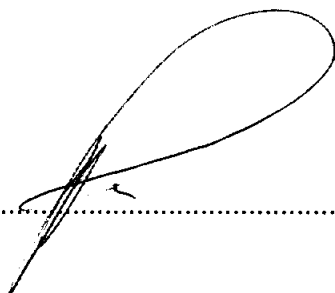
Jaotamata kasumi jääk	- 142 360
Puhaskakasum/kahjum 2006a.	1 496 145
Jaotamata kasumi jääk	1 353 785

OÜ PMC Kinnisvara 2006. a. majandusaasta aruanne on kinnitatud ja allkirjastatud 25.06.2007

Maarja Uibomets
Juhatuse esimees.....Peeter Kuuse
Juhatuse liige.....

Pae Priit

Juhatuse liige.....



OSAKAPITAL OSAÜHINGUS

Osakapital on osaühingus 135 000.- (ükssada kolmkümmend viis tuhat) krooni.

Osa suurus	Nimi	Isikukood	Aadress
45 000	Priit Pae	37007220285	Suur - Jõe 16 b Pärnu
45 000	Peeter Kuuse	36904182727	Telliskivi 24 -12 Pärnu -
45 000	Maarja Uibomets	47308200297	Suur - Jõe 16 b Pärnu

