

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing Penno Invest

registrikood: 11492070

tänavatänu nimi: Mardi 11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10113

telefon: +372 56477533

e-posti aadress: info@pennoinvest.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Varud	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	11
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13

Penno Invest OÜ on registrisse kantud kandeotsusega 18.04.2008 (esmakanne).

Ühingu põhitegevus on kinnisvara üürileandmine ja käitus. Põhiline tegevusala EMTAK klassifikaatori järgi on kood 68201. 2010.aasta ja 2011. aasta käive oli 100% teenuste müük Eestis.

2011.aastal oli käive 107313 EUR-i ning võrreldes eelmise majandusaastaga käive vähenes 27%.

Aruandeaasta kahjumiks kujunes 204455 EUR-i, mis on eelkõige tingitud lootusetute võlgade mahakandmisest.

Osaühingu keskmine töötajate arv oli 3. Arvestatud brutopalkade kogusumma oli 14624 EUR-i.

Ühingu juhatusele on 2011.aastal arvestatud juhatuse liikme tasu 4074 EUR-i.

2012.aastal jätkatakse senist majandustegevust ning eesmärgiks on kasumlik majandustegevus, et saavutada Äriseadustikuga ettenähtud omakapitali suurus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 172	17 674	
Finantsinvesteeringud	79 932	65 087	2
Nõuded ja ettemaksed	110 744	483 056	3
Varud	60 200	0	6
Kokku käibevara	254 048	565 817	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	300 713	63 913	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 394 440	2 303 870	7
Materiaalne põhivara	47 349	65 584	8
Kokku põhivara	2 742 502	2 433 367	
Kokku varad	2 996 550	2 999 184	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 099 826	2 884 665	9
Võlad ja ettemaksed	13 186	26 526	10
Kokku lühiajalised kohustused	3 113 012	2 911 191	
Kokku kohustused	3 113 012	2 911 191	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 963	29 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-204 455	51 101	
Kokku omakapital	-116 462	87 993	
Kokku kohustused ja omakapital	2 996 550	2 999 184	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	107 314	147 764	11
Muud äritulud	95 024	51 193	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 172	-20 538	
Mitmesugused tegevuskulud	-43 455	-51 755	12
Tööjõukulud	-19 648	-23 470	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 765	-19 321	
Muud ärikulud	-387 494	-737	14
Ärikasum (kahjum)	-276 196	83 136	
Finantstulud ja -kulud	71 741	-32 035	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-204 455	51 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-204 455	51 101	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-276 196	83 136	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 766	19 321	8
Muud korrigeerimised	-90 571	-44 772	7
Kokku korrigeerimised	-68 805	-25 451	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	91 551	183	
Varude muutus	-60 200	0	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 339	5 184	10
Kokku rahavood äritegevusest	-326 989	63 052	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 530	-10 211	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-639 864	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-14 844	-48 291	
Antud laenud	-321 860	-233 022	
Antud laenude tagasimaksed	365 820	49 604	
Laekunud intressid	71 666	45 596	
Laekunud dividendid	75	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	97 327	-836 188	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	215 160	782 587	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	215 160	782 587	
Kokku rahavood	-14 502	9 451	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 674	8 223	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 502	9 451	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 172	17 674	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	639	29 862	36 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)			51 101	51 101
31.12.2010	6 391	639	80 963	87 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-204 455	-204 455
31.12.2011	6 391	639	-123 492	-116 462

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse nõuet iga konkreetse kliendi vastu eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse alla bilansis tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas 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 nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 191,73 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 191,73 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara definitsioonile, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsioonimäärad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsioonimäär

Masinad ja seadmed 20-35 %

Muu materiaalne põhivara 20-40 %

Ehitised ja rajatised 2-10 %

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2009	14 029	14 029
Soetamine	48 497	48 497
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 767	2 767
Muud	-206	-206
31.12.2010	65 087	65 087
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	14 845	14 845
31.12.2011	79 932	79 932

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	481	92 936	
Ostjatelt laekumata arved	481	92 936	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	12	4
Muud nõuded	410 059	390 107	5
Laenunõuded	410 059	361 604	
Intressinõuded	0	28 503	
Ettemaksed	917	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	411 457	483 055	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 246		717
Üksikisiku tulumaks	209		143
Sotsiaalmaks	485		456
Kohustuslik kogumispension	8		
Töötuskindlustusmaksed	46		46
Intress		12	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 994	12	1 362

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	410 059	109 346	300 713	
Kokku muud nõuded	410 059	109 346	300 713	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	361 604	361 604		
Intressinõuded	28 503	28 503		
Kokku muud nõuded	390 107	390 107		

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	60 200
Kokku varud	60 200

Aruandeaastal osteti edasimüügi eesmärgil 5 kasutatud sõiduautot, mille müük toimus 2012.aastal.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	1 619 233
Ostud ja parendused	639 864
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	44 773
31.12.2010	2 303 870
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 570
31.12.2011	2 394 440

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 620	130 762
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 173	7 691

Alates 2010.aastast rakendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglase väärtuse meetodit.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	89 992	1 839		91 831		91 831
Akumuleeritud kulum	-16 710	-426		-17 136		-17 136
Jääkmaksumus	73 282	1 413		74 695		74 695
Ostud ja parendused	6 258			6 258	3 953	10 211
Amortisatsioonikulu	-18 103	-552		-18 655	-667	-19 322
31.12.2010						
Jääkmaksumus	61 437	861		62 298	3 286	65 584
Ostud ja parendused		3 530		3 530		3 530
Muud ostud ja parendused						3 530
Amortisatsioonikulu	-19 250	-1 255	-1 260	-21 765		-21 765
31.12.2011						
Jääkmaksumus	42 187	3 136	-1 260	44 063	3 286	47 349

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Juhatuse liikme laen	3 099 826	3 099 826		
Lühiajalised laenud kokku	3 099 826	3 099 826		
Laenukohustused kokku	3 099 826	3 099 826		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Juhatuse liikme laen	2 884 665	2 884 665		
Lühiajalised laenud kokku	2 884 665	2 884 665		
Laenukohustused kokku	2 884 665	2 884 665		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 279	11 658	
Võlad töövõtjatele	1 131	1 220	
Maksuvõlad	1 994	1 362	4
Saadud ettemaksed	8 782	12 285	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 186	26 525	

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	107 314	147 764
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	107 314	147 764
Kokku müügitulu	107 314	147 764
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent ja üür	107 314	147 764
Kokku müügitulu	107 314	147 764

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	1 180	840
Energia	6 338	4 616
Kütus	6 338	4 616
Mitmesugused bürookulud	994	3 738
Lähetuskulud	5 330	17 686
Reklaamikulud	86	1 921
Sidekulu	1 482	1 343
Kindlustuskulud	1 720	1 712
Ruumide remont ja sisustus	982	2 555
Kontoritehnika	652	3 579
Muud	24 691	13 765
Kokku mitmesugused tegevuskulud	43 455	51 755

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	14 625	17 481
Sotsiaalmaksud	5 023	5 948
Kokku tööjõukulud	19 648	23 429
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Lootusetute laenude mahakandmine	385 169	0
Muud	2 325	737
Kokku muud ärikulud	387 494	737

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	3 099 826	2 884 665

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	4 074	3 336

Firma omanik on andnud 3099826 EUR-i lühiajalist tagatisteta 0%-lise intressiga laenu.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Penno Invest (registrikood: 11492070) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO PORS	Juhatuse liige	14.01.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Penno Invest osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing Penno Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravumust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades osaühing Penno Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2011 on osaühing Penno Invest netovara vähenenud alla Äriseadustiku §176 sätestatud piiri, mistõttu peavad osanikud otsustama nende meetmete rakendamise üle, mis tagaksid adekvaatse omakapitali suuruse või muude abinõude üle vastavalt Äriseadustiku §176 sätetele. Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar Heinaste

Vandeauditiitori number 143

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn 12916

14.01.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Penno Invest (registrikood: 11492070) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR HEINASTE	Vandeaudiitor	14.01.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-204 455
Kokku	-123 492

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	107314	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Riho Pors	36410290214	Eesti	6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56477533
E-posti aadress	info@pennoinvest.ee