

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Pärnu Turg

registrikood: 11036254

tänava/talu nimi, Suur-Sepa 18

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80018

telefon: +372 4435895

e-posti aadress: turg@parnuturg.ee, vanaturg@hotmail.ee

veebilehe aadress: www.parnuturg.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Pärnu Turg OÜ tegevuseks 2012. aastal oli müügilettide ja – ruumide üürile andmine ja haldusteenuse vahendamine üürnikele. Ettevõttele kuulub aastaringselt kauplemistegevuseks avatud turuhoone ning väliturg, kus aktiivne müügitegevus toimub kevadest sügiseni.

Suuremaid investeeringuid aruandeaastal ei tehtud.

Pärnu Turg jätkab 2013. a oma traditsioonilist tegevust. 2013.a ja 2014.a jooksul kavatseb ettevõtte panustada turul kauplemise tingimuste parendamisse ning turu atraktiivsuse suurendamisse.

Pärnu Turg OÜ käive kahanes 2012. aastal võrreldes 2011. aastaga 4%, ulatudes 342 tuhande euroni. Ettevõtte 2012. aasta majandustulemuseks oli aga kasum 289 tuhat eurot sh. kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse suurenemine 147 tuhat eurot (2011. aastal oli majandustulemuseks kasum 144 tuhat eurot). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtuseks oli 31.12.2012 seisuga 2 miljonit eurot.

Aruandeaastal töötas ettevõttes 3 inimest sh. 1 neist osalise tööajaga. Töötajatele maksti aruandeaastal töötasusid kokku 22 875 eurot. Pärnu Turg OÜ juhatuses on 1 liige. Juhatuse liikmele 2012. aastal tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	46 360	10 761	
Nõuded ja ettemaksed	347 861	129 721	2
Kokku käibevara	394 221	140 482	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 000 000	1 853 438	3
Kokku põhivara	2 000 000	1 853 438	
Kokku varad	2 394 221	1 993 920	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	69 290	47 439	4
Võlad ja ettemaksed	47 794	53 242	5
Kokku lühiajalised kohustused	117 084	100 681	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	713 966	615 717	4
Võlad ja ettemaksed	61 202	64 384	5
Kokku pikaajalised kohustused	775 168	680 101	
Kokku kohustused	892 252	780 782	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 210 326	1 066 550	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	288 831	143 776	
Kokku omakapital	1 501 969	1 213 138	
Kokku kohustused ja omakapital	2 394 221	1 993 920	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	341 909	355 167	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-113 554	-103 794	9
Brutokasum (-kahjum)	228 355	251 373	
Turustuskulud	-344	-254	
Üldhalduskulud	-41 257	-60 727	10
Muud äritulud	146 887	645	12
Muud ärikulud	-835	-306	13
Ärikasum (kahjum)	332 806	190 731	
Finantstulud ja -kulud	-43 975	-46 955	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	288 831	143 776	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	288 831	143 776	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	332 806	190 731	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-146 562	0	3; 12
Kokku korrigeerimised	-146 562	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 446	2 057	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 792	-13 640	5
Kokku rahavood äritegevusest	178 590	179 148	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-318 965	0	4
Laekunud intressid	37	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	113 574	-113 574	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-205 354	-113 574	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	168 965	678 150	4
Saadud laenude tagasimaksed	-48 865	-575 464	4
Makstud intressid	-57 638	-36 367	14
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-99	-125 348	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	62 363	-59 029	
Kokku rahavood	35 599	6 545	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 761	4 216	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 599	6 545	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 360	10 761	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	1 066 550	1 069 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	143 776	143 776
31.12.2011	2 556	256	1 210 326	1 213 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	288 831	288 831
31.12.2012	2 556	256	1 499 157	1 501 969

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pärnu Turg OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kuulub 100%-lt Eestis registreeritud Arco Vara kontserni, mille emaettevõtte Arco Vara AS koostab ning avalikustab konsolideerimisgrupi majandusaasta auditeeritud aruande.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte), nõuded ostjate vastu, ja muud nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid 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 nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentideks loetakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse 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 allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma 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 vähendamisena

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas rendi- või üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest 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.. 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Välja makstud (neto)dividendide maksumäär on ette nähtud Tulumaksuseaduses. Alates 01. jaanuarist 2008. aasta on maksumääraks 21/79 (neto)dividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, avalikustatakse aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	25 275	25 275		
Ostjatelt laekumata arved	25 275	25 275		
Muud nõuded	322 368	322 368		
Laenunõuded	322 368	322 368		
Ettemaksed	218	218		
Tulevaste perioodide kulud	218	218		
Kokku nõuded ja ettemaksed	347 861	347 861		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	15 766	15 766		
Ostjatelt laekumata arved	15 766	15 766		
Muud nõuded	113 674	113 674		
Ettemaksed	281	281		
Tulevaste perioodide kulud	281	281		
Kokku nõuded ja ettemaksed	129 721	129 721		

2012. aastal koosnevad muud lühiajalised nõuded Saku Läte OÜ-le tasutud tagatisrahast summas 100 eurot ja nõudest seotud osapoolte vastu ehk Arco Vara kontserni kuuluvatele ettevõtetele antud laenudest summas 322 268 eurot (2011: Saku Läte OÜ-le tasutud tagatisraha summas 100 eurot ja nõue seotud osapoolte vastu ehk bilansis nõudena kajastatud ettevõtte SEB Pank AS-is asunud Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu kuulunud arvelduskonto positiivne jääk summas 113 574 eurot). (lisa 15)

2012. aastal moodustuvad ettemaksed varakindlustuse eest summas 127 eurot, perioodilise erialakirjanduse eest summas 66 eurot ja ettevõtte interneti-kodulehe eest summas 25 eurot tehtud ettemaksetest (2011: varakindlustuse eest summas 118 eurot, perioodilise erialakirjanduse eest summas 137 eurot ja ettevõtte interneti-kodulehe eest summas 26 eurot tehtud ettemaksed).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	1 853 438
31.12.2011	1 853 438
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	146 562
31.12.2012	2 000 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	341 909	355 167
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-113 554	-103 794

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuks on 2004. aastal soetatud Suur-Sepa 18, Pärnus asuv kinnistu (maa ja hoone) koos sellel tegutseva turuga.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. (lisa 12)

Kuna Arco Investeeringute AS on otsustanud Pärnu Turg OÜ-u võõrandada on kinnisvarainvesteeringu hindamisel lähtutud potentsiaalsete ostjate poolt tehtud ostuhinna pakkumistest, milledes pakutud ostuhinnaks on 2 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteering ehk kinnistu on koormatud hüpoteekidega LHV Pank AS-i kasuks ettevõtte pangalaenukohustuse tagatisena. (lisa 4)
Kinnisvarainvesteeringult teenitud tulude ja kulude kohta on täiendav informatsioon avalikustatud lisades 8 ja 9.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	783 256	69 290	326 494	387 472	6% + 6k EURIBOR	EUR	01.08.2021
Pikaajalised laenud kokku	783 256	69 290	326 494	387 472			
Laenukohustused kokku	783 256	69 290	326 494	387 472			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	663 156	47 439	232 694	383 023	6% + 6k EURIBOR	EUR	01.08.2021
Pikaajalised laenud kokku	663 156	47 439	232 694	383 023			
Laenukohustused kokku	663 156	47 439	232 694	383 023			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	2 000 000	1 853 438
Kokku	2 000 000	1 853 438

01.08.2011. aastal sõlmitud laenulepinguga on Pärnu Turg OÜ saanud LHV Pank AS-lt pikaajalist pangalaenu summas 678 150 eurot.

20.12.2012 suurendas ettevõtte võetud laenu 168 965 euro võrra. Laenu tagastamise tähtaeg on 01.08.2021. Laenu intressimäär on EURIBOR + 6% aastas ja euribori korrigeeritakse kuuekuuliste perioodide järel.

Pangalaenukohustuse tagatiseks on seatud esimese ja teise järjekoha hüpoteegid summas 1 342 145 eurot kinnistule asukohaga Suur-Sepa 18, Pärnus. (lisa 3)

01.08.2011. aastal lõpetas ettevõtte laenulepingu SEB Pank AS-ga ja tagastas 2004. aastal saadud pikaajalise pangalaenu jäägi summas 476 466 eurot. Laenu saadi 2004. aastal summas 19 000 000 eesti krooni, mis 2009. aastal eurodesse konverteeriti. 03.08.2011. aastal lõpetas ettevõtte krediitilepingu Arco Vara AS-ga ja tagastas alates 2006. aastast ettevõtte poolt kasutatud krediidi. (lisa 15)

2012. aastal maksis ettevõtte pangalaenu tagasi LHV Pank AS-le summas 48 865 eurot (2011: LHV Pank AS-le 14 994 eurot ja SEB Pank AS-le 560 470 eurot), lisaks laenu tagasimaksetele tasus ettevõtte intresse. (lisa 14)

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	18 129	18 129		
Võlad töövõtjatele	2 607	2 607		
Maksuvõlad	6 301	6 301		
Muud võlad	61 594	392		61 202
Saadud ettemaksed	20 365	20 365		
Tulevaste perioodide tulud	20 365	20 365		
Kokku võlad ja ettemaksed	108 996	47 794		61 202

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 345	10 345		
Võlad töövõtjatele	2 733	2 733		
Maksuvõlad	8 175	8 175		
Muud võlad	74 806	10 422		64 384
Saadud ettemaksed	21 567	21 567		
Tulevaste perioodide tulud	21 567	21 567		
Kokku võlad ja ettemaksed	117 626	53 242		64 384

Lühiajalised võlad:

Ettevõtte lühiajalised võlad koosnevad võlgadest tarnijatele, võlgadest töövõtjatele, maksuvõlgadest (lisa 6) ja muudest võlgadest. 2012. aastal on muudeks võlgadeks võlg seotud osapoolte ees ehk Arco Vara AS-le tasumata arve summas 392 eurot (2011: võlg seotud osapoolte ees ehk Arco Vara AS-i poolt krediidi kasutamise eest arvestatud intresside tasumise kohustus summas 10 422 eurot). (lisa 15)

Saadud ettemaksed:

2012. aastal moodustuvad saadud ettemaksed järgmise perioodi eest üürnike poolt ettemakstud üüridest ja ostetud müügipiletitest summas 20 365 eurot (2011: 21 567 eurot).

Pikaajalised võlad:

Pikaajaliste võlgadena on kajastatud üürnike poolt tasutud tagatisrahad.

Vastavalt üürnikega sõlmitud tähtajatutele üürilepingutele on üürnikud tasunud ettevõttele kolme kuu üürisummaga võrdse tagatisraha. Mõlemal lepingu osapoolel on õigus leping kolmekuulise etteteatamistähtajaga üles öelda. Üürilepingu korrektsel lõpetamisel ja üürniku vastu pretensioonide puudumisel on Pärnu Turg OÜ kohustatud üürnikule tagatisraha tagastama. (lisa 8) Tagatisrahad intresse ei kanna. Ettevõtte juhatus eeldab, et 2013. aastal ei toimu üürnikele tagatisrahade tagastamist (seoses üürilepingute lõpetamisega).

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 231	5 000
Üksikisiku tulumaks	737	969
Sotsiaalmaks	1 159	1 957
Kohustuslik kogumispension	7	21
Töötuskindlustusmaksed	167	228
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 301	8 175

Maksuvõlad on osa ettevõtte lühiajalistest võlgadest. (lisa 5)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhatuse hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2012 on ettevõtte osakapitali suurus 2 556 eurot. Osakapital koosneb ühest 2 556 euro suurusest osast ning selle ainuomanik on Arco Investeeringute AS, mis omakorda kuulub Arco Vara AS-ile.

2012. aastal ei kuulutatud ega makstud välja dividende.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 1 499 157 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 314 823 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 184 334 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	341 909	355 167
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	341 909	355 167
Kokku müügitulu	341 909	355 167
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügipindade üür	325 040	340 147
Täiendavad teenused seoses müügipindade üüriga	16 869	15 020
Kokku müügitulu	341 909	355 167

Ettevõtte põhitegevuseks on müügipindade üür, haldusteenuse vahendamine ja vajalike lisateenuste osutamine ehk turu haldamine. Müügipinnad on üürnikele turuhoones üürile antud tähtajatute lepingute alusel. (lisa 5) Väliturul ja osaliselt turuhoones on kauplemisel võimalik üürida müügikohta müügipileti alusel. Üüripinna eest on üürnikel kohustus tasuda enne üüriperioodi algust. Lepingu puhul on üüri arvestuse perioodiks üks kuu ja pileti puhul üks päev kuni kuu. Haldusteenuste maksumus on arvestatud üürihinna sisse. Eraldi tasu küsitakse täiendavate ehk lisateenuste osutamise eest.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011
Energia	-59 689	-54 330
Elektrienergia	-33 302	-31 772
Soojusenergia	-26 387	-22 558
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 371	-1 370
Vee- ja kanalisatsioonikulud	-3 488	-4 406
Koristuskulud	-24 765	-27 016
Ruumide remondi- ja hoolduskulud	-9 574	-7 223
Valvekulud	-10 097	-6 317
Varakindlustuskulud	-1 009	-950
Muud haldus- ja hoolduskulud	-3 561	-2 182
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-113 554	-103 794

Lisa 10 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 274	-2 276	
Tööjõukulud	-30 777	-43 957	11
Muud	-2 458	-3 964	
Juhtimisteenuse kulud	-5 748	-10 530	15
Kokku üldhalduskulud	-41 257	-60 727	

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-22 875	-32 706
Sotsiaalmaksud	-7 860	-11 251
Töövõimetushüvitsed	-42	0
Kokku tööjõukulud	-30 777	-43 957
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	5

Tööjõukulud on osa ettevõtte üldhalduskuludest. (lisa 10)

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	146 562	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	561	
Saadud tulud üürilepingute lõpetamisest	325	84	
Kokku muud äritulud	146 887	645	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-46	-300
Muud	-789	-6
Kokku muud ärikulud	-835	-306

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	3 341	2
Intressitulu laenuelt	3 340	0
Muud intressitulud	1	2
Intressikulud	-47 216	-41 538
Intressikulu laenuelt	-47 216	-41 538
Muud finantstulud ja -kulud	-100	-5 419
Kokku finantstulud ja -kulud	-43 975	-46 955

2012. aastal moodustuvad intressitulud seotud osapooltele ehk Arco Vara Kontserni kuuluvatele ettevõtetele antud laenuelt saadud intressidest summas 3 340 eurot ja ettevõtte pankades asuvate arvelduskontode intressidest summas 1 euro (2011: ettevõtte pankades asuvate arvelduskontode intressid summas 2 eurot). (lisa 15)

2012. aastal on intressikuludeks LHV Pank AS-le pikaajalise pangalaenu eest makstud intressid summas 47 216 eurot (2011: pikaajalistelt pangalaenuelt makstud intressid SEB Pank AS-le summas 18 539 eurot ja LHV Pank AS-le summas 17 828 eurot ning seotud osapooltele ehk Arco Vara AS-lt saadud krediidi kasutamise eest makstud intressid summas 5 171 eurot). (lisad 4 ja 15)

Muudeks finantskuludeks on ettevõtte poolt tasutud finantseerimislepingute lepingutasud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	Arco Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Arco Vara Grupp
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	50 604	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	271 664	392	113 574	10 422

2012	Ostud	Antud laenud
Emaettevõtja	0	50 604
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 748	271 664
2011	Ostud	Antud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 530	0

Pärnu Turg OÜ-u seotud osapoolteks loetakse ettevõtte omanik Arco Investeeringute AS, viimase omanik Arco Vara AS, mis on ühtlasi kogu Arco Vara kontserni emaeettevõtte, Arco Vara kontserni kuuluvad ettevõtted ning ettevõtte tegev- ja kõrgemjuhtkond, nimetatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad ettevõtted.

Ettevõtte SEB Panga arvelduskonto (vahemikul 01.06.2006 – 21.06.2012) ja Swedbanki arvelduskonto (vahemikul 01.07.2004 – 16.07.2012) kuulusid Arco Vara AS-i kontsernikontode koosseisu. 14.07.2009 - 01.08.2011 oli Pärnu Turg OÜ SEB Panga arvelduskontol (01.07.2006 - 14.07.2009 Swedbank AS-i arvelduskontol) Arco Vara AS poolt avatud ettevõtte kasuks krediidi limiit, millest suurt osa ettevõtte ka kasutas. Krediidiperioodi jooksul muudeti korduvalt nii limiidi suurust kui intressi protsenti. Viimane (2011. aastal) limiit oli 147 000 eurot ja intress 6%.

Kontsernikonto koosseisu kuuluvate ettevõtte pangakontode jäägid kajastas ettevõtte bilansis positiivse jäägi korral nõudena ja/või negatiivse jäägi korral kohustusena Arco Vara AS-i suhtes „muu nõude/kohustuse“ real.

31.12.2012 seisuga kajastati bilansis lühiajalise nõudena Pärnu Turg OÜ-u poolt Arco Vara kontserni kuuluvatele ettevõtetele antud laene st. algselt antud laene summas 318 965 eurot, millele on vastavalt sõlmitud laenulepingutele kvartalite lõpus lisatud arvestatud liitintressid summas 3 303 eurot:

- 1) Kolde AS – 102 305 € (laen 100 000 € + intressid 2 305 €;
antud 19.07.12; tähtaeg 31.12.13; kvartaalne liitintress määraga 5%)
- 2) Arco Investeeringute AS – 50 604 € (laen 50 000 € + intressid 604 €;
antud 05.10.12; tähtaeg 31.12.13; kvartaalne liitintress määraga 5%)
- 3) Arco Ehitus OÜ – 169 359 € (laen 168 651 € + intressid 394 €;
antud 20.12.12; tähtaeg 31.12.13; kvartaalne liitintress määraga 7%)

(2011: Arco Vara kontsernikonto osaks olnud ettevõtte SEB Panga arvelduskonto positiivne jääk summas 113 574 eurot). (lisa 2)

31.12.2012 seisuga on bilansis lühiajalise kohustustena kajastatud Arco Vara AS-le tasumata arve summas 392 eurot (2011: ettevõtte poolt kasutatud krediidilt arvestatud intresside tasumise kohustus summas 10 422 eurot, Arco Vara ees). (lisa 5)

2012 aastal teenis Pärnu Turg OÜ Arco Vara kontserni ettevõtetele antud laenudelt kasumiaruandes finantstuludes kajastuvaid intressitulusi summas 3 340 eurot, sh. Kolde AS-lt 2 305 €; Arco Investeeringute AS-lt 604 €; Arco Ehitus OÜ-lt 394 € ja Arco Vara AS-lt 37

€ ettevõtte SEB Panga arveldusarve Arco Vara AS-i kontsernikonto hulka kuulumise eest (2011: kasumiaruandes finantskuludes Arco Vara poolt saadud krediidi intressid summas 5 171 eurot). (lisa 14)

2012. aastal tegi Pärnu Turg OÜ tehinguid Arco Vara Grupi ettevõtetest üksnes Arco Vara AS-ga summas 5 748 eurot (2011: 10 530 eurot), mis kasumiaruandes kajastub üldkulude seas. (lisa 10).

Muude seotud osapoolteks loetavate isikutega aastatel 2012. ja 2011. aastal tehinguid ei toimunud.

Ettevõtte juhatuse liikmele 2012. aastal tasusid ei makstud nagu ka 2011. aastal.

2012. nagu ka 2011. aastal ettevõtte seotud osapoolte nõudeid/kohustusi alla ei hinnatud. Samuti puuduvad ettevõttel potentsiaalsed kohustused seoses juhatuse liikme lepinguga.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Veebruaris 2013 toimus oluline muutus Pärnu Turg OÜ-u poolt antud ja võetud laenudes.

Ettevõtte seotud osapoolteks loetavad ettevõtted tasusid 19.02.13 tagasi ettevõttelt saadud laenud koos arvestatud intressidega kokku summas 324 923 eurot:

1) Kolde AS – 103 001 € (antud laen 100 000 € + 31.12.12 seisuga laenule liidetud intressid 2 305 € ja kuni 18.02.13 arvestatud intressid 696 €);

2) Arco Investeeringute AS – 50 949 € (antud laen 50 000 € + 31.12.12 seisuga laenule liidetud intressid 604 € ja kuni 18.02.13 arvestatud intressid 345 €);

3) Arco Ehitus OÜ – 170 973 € (antud laen 168 651 € + 31.12.12 seisuga laenule liidetud intressid 394 € ja kuni 18.02.13 arvestatud intressid 1 614 €).

(lisa 2 ja 15)

28.02.13 tagastas ettevõtte LHV Pank AS-le sealt võetud pikaajalisest laenust ennetähtaegselt tagasi 324 823 eurot. Seoses sellega muutus ka laenuleping. Uueks laenu tagastamise tähtpäevaks sai 01.03.2018. Siis tuleb Pärnu Turg OÜ-l tagastada pangale laenujääk summas 299 073 eurot, seni makstakse laenu põhisummat tagasi igas kuus võrdne summa, millele lisandub intress. Uueks intressimääraks sai EURIBOR + 4% aastas. (lisa 4)

21.02.2013 registreeris Pärnu Turg OÜ oma osakapitaliks oleva osa suuruses 2 556 eurot Eesti Väärtpaberikeskuses. (lisa 7)

01.03.2013 võõrandas Arco Investeeringute OÜ oma 100% osaluse tütaretevõttes Pärnu Turg OÜ ettevõttele Bellvory Turg OÜ, mis omakorda kuulub 100% ulatuses Bellvory Management OÜ-le. Ettevõtte uueks juhatuse liikmeks sai Olga Dubovitskaya. (lisa 7)

Pärnu Turg OÜ-u 2012. majandusaasta aruanne on allkirjastatud ettevõtte uue omaniku poolt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2013

Osaühing Pärnu Turg (registrikood: 11036254) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA DUBOVITSKAYA	Juhatuse liige	15.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Pärnu Turg osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Pärnu Turg (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni. Selle raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest koostöös Eesti hea raamatupidamistavaga, on vastutav ettevõtte juhatus. Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte selle raamatupidamise aastaaruande kohta, tuginedes meiepoolsele ülevaatusale.

Me viisime oma ülevaatus läbi koostöös rahvusvahelise ülevaatus teenuse standardiga 2400 (Eesti) "Töövõtud raamatupidamisaruannete ülevaatamiseks". Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus koosneb järelepäringute tegemisest peamiselt isikutelt, kes vastutavad finants- ja raamatupidamisküsimuste eest, ja analüütiliste ning muude ülevaatus protseduuride rakendamisest. Ülevaatus ulatus on tuntuvalt väiksem kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega koostöös läbiviidud auditi ulatus ja järelikult ei võimalda meil omandada kindlustunnet selles osas, et meile saavad teatavaks kõik olulised asjaolud, mis võidakse identifitseerida auditis. Seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei anna õiglast ülevaadet ettevõtte finantsseisundist 31. detsembri 2012 seisuga ning ettevõtte finantstulemusest ja rahavoogudest sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal koostöös Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu

Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pärnu Turg (registrikood: 11036254) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	15.05.2013
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	15.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 210 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	288 831
Kokku	1 499 157

Ettepanek on jätta aruandeaasta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	341909	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Investeeringute Aktsiaselts	10225881	Jõe 2 b	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4435895
E-posti aadress	turg@parnuturg.ee
E-posti aadress	vanaturg@hot.ee
Veebilehe aadress	www.parnuturg.ee