

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Pimeaia Kinnisvara Osaühing

registrikood: 10964963

tänava/talu nimi, Järvevana tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10132

telefon: +372 626 2718

faks: +372 626 2719

e-posti aadress: rain@miterassa.ee

veebilehe aadress: www.pimeaia.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 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Pimeaia Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara arendamine perspektiivses ja ainulaadses Narva vanalinnas.

Elamu Narvas Kraavi tn 14 valmis 2008. aasta juunikuuks, mil alustati rajatud korterite realiseerimist. 2010. aastal realiseeriti viimased korterid.

2011.aastal jätkab ettevõtte tema omanduses oleva naaberkrundi Kraavi 14A väärtustamisega, rajades sinna multifunktsionaalse hoone.

2010. aastal ja võrdlusaastal ettevõtteel töötajad puudusid, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	110 397	457 254	
Nõuded ja ettemaksed	283 267	254 485	2
Varud	0	4 986 800	
Kokku käibevara	393 664	5 698 539	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 552 200	5 546 198	3
Materiaalne põhivara	0	6 377	4
Kokku põhivara	5 552 200	5 552 575	
Kokku varad	5 945 864	11 251 114	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 237 878	5 826 201	5
Võlad ja ettemaksed	641 683	2 260 312	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 879 561	8 086 513	
Kokku kohustused	3 879 561	8 086 513	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	
Kohustuslik reservkapital	5 000	5 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 109 601	7 119 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 098 298	-4 010 077	
Kokku omakapital	2 066 303	3 164 601	
Kokku kohustused ja omakapital	5 945 864	11 251 114	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 069 585	4 206 156	7
Muud äritulud	49	20 011	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 152 265	-7 191 735	
Mitmesugused tegevuskulud	-317 482	-300 576	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 377	-10 130	4
Muud ärikulud	-315 099	-99 916	
Ärikasum (-kahjum)	-721 589	-3 376 190	
Finantstulud ja -kulud	-376 709	-633 887	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 098 298	-4 010 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 098 298	-4 010 077	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-721 589	-3 376 190	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 377	10 130	4
Muud korrigeerimised	0	1 622 488	
Kokku korrigeerimised	6 377	1 632 618	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 315 262	-1 259 714	
Varude muutus	4 986 800	3 687 887	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 554 589	-231 969	
Kokku rahavood äritegevusest	1 401 737	452 632	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 002	-46 198	3
Antud laenud	-130 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	26 000	20 000	
Laekunud intressid	135	4 643	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-109 867	-21 555	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 200	1 424 182	5
Saadud laenude tagasimaksed	-1 640 658	-1 863 243	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 637 458	-439 061	
Kokku rahavood	-345 588	-7 984	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	457 254	467 735	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-345 588	-7 984	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 269	-2 497	9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110 397	457 254	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	50 000	5 000	7 119 678	7 174 678
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-4 010 077	-4 010 077
31.12.2009	50 000	5 000	3 109 601	3 164 601
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 098 298	-1 098 298
31.12.2010	50 000	5 000	2 011 303	2 066 303

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2010. 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittenonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, kajastatakse ärituludes- ja kuludes, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et

kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	35 671	5 138
Ostjatelt laekumata arved	35 671	17 188
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-12 050
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 034	67 587
Muud nõuded	138 616	35 430
Laenuõuded	124 000	20 000
Intressinõuded	2 335	2 335
Viitlaekumised	12 281	13 095
Ettemaksed	35 946	146 330
Kokku Nõuded ja ettemaksed	283 267	254 485

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2008	5 500 000
Ostud ja parendused	46 198
31.12.2009	5 546 198
Ostud ja parendused	6 002
31.12.2010	5 552 200

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud krunt aadressil Kraavi 14a, Narva linn, mis eraldati kinnisvaraarenduse krundist 26.06.2007. Investeeringut hoitakse müügi eesmärgil.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	13 912	13 912	10 883	24 795
Akumuleeritud kulum	-580	-580	-7 708	-8 288
Jääkmaksumus	13 332	13 332	3 175	16 507
Amortisatsioonikulu	-6 955	-6 955	-3 175	-10 130
31.12.2009				
Soetusmaksumus	13 912	13 912	10 883	24 795
Akumuleeritud kulum	-7 535	-7 535	-10 883	-18 418
Jääkmaksumus	6 377	6 377	0	6 377
Amortisatsioonikulu	-6 377	-6 377	0	-6 377
31.12.2010				
Soetusmaksumus	13 912	13 912	10 883	24 795
Akumuleeritud kulum	-13 912	-13 912	-10 883	-24 795
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud osanikelt	3 237 878	3 237 878	0	0
Lühiajalised laenud kokku	3 237 878	3 237 878	0	0
Laenukohustused kokku	3 237 878	3 237 878	0	0
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	1 392 676	1 392 676	0	0
Laenud osanikelt	4 433 525	4 433 525	0	0
Lühiajalised laenud kokku	5 826 201	5 826 201	0	0
Laenukohustused kokku	5 826 201	5 826 201	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	125 303	942 218
Muud võlad	515 780	621 119
Intressivõlad	392 204	617 781
Muud viitvõlad	123 576	3 338
Saadud ettemaksed	600	696 975
Kokku võlad ja ettemaksed	641 683	2 260 312

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 069 585	4 206 156
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 069 585	4 206 156
Kokku müügitulu	5 069 585	4 206 156
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda kinnisvara ost ja müük	5 068 502	4 160 000
Hoonete haldus	1 083	16 129
Muude kaupade ja teenuste müük	0	30 027
Kokku müügitulu	5 069 585	4 206 156

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	135	4 643
Intressikulud	-375 575	-636 033
Intressikulu laenudelt	-375 575	-636 033
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 269	-2 497
Kokku finantstulud ja -kulud	-376 709	-633 887

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	3 771 134	5 055 626
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 292	3 338

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	182 739	183 562
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	253 665	154 041

Tehingutes seotud osapooltega ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte juhatuse liikmed aruandeaastal ega ka sellele eelneval aastal tasu ei saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Pimeaia Kinnisvara Osühing (registrikood: 10964963) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PETTAI	Juhatuse liige	02.07.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 109 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 098 298
Kokku	2 011 303
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 011 303
Kokku	2 011 303

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 109 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 098 298
Kokku	2 011 303
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 011 303
Kokku	2 011 303

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	5068502	99.98%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1083	0.02%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ FS Capital Management	10349703	Järvevana tee 5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	25000 EEK
ENERGREEN FINANCE OÜ	11732255	J.Kappeli 9-5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	25000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tarmo@pimeaia.ee
E-posti aadress	rain@miterassa.ee