

319298

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

23-07-2008

Liana Kaar

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2007

aruandeaasta lõpp: 31.12.2007

ärinimi: Pimeaia Kinnisvara OÜ

registrikood: 10964963

aadress: Järvevana tee 5, Tallinn 10132

telefon: +356 6616

faks: +356 6616

e-posti aadress: tarmo@pimeaia.ee

veebilehe aadress: www.pimeaia.ee

tegevjuht: Tarmo Villems

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 4 Maksuvõlad ja -nõuded	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Lühiajalised võlakohustused	13
Lisa 8 Muud lühiajalised võlad	13
Lisa 9 Vjivõlad	14
Lisa 10 Omakapital	14
Lisa 11 Ostjate ettemaksed	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	15
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	16
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	17
OSANIKE NIMEKIRI	18

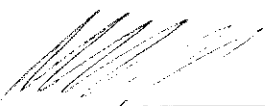
TEGEVUSARUANNE

PIMEAIA KINNISVARA OÜ 2007. AASTA TEGEVUSARUANNE

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

2007. aastal jätkas ettevõtte Kraavi tn 14 arendus- ning ehitustöödega ning realiseerimise ettevalmistamisega. Rajatav elamu valmis 2008. aasta kevadel, mil alustati ka rajatud korterite realiseerimist. 2008. aastal kavatseb ettevõtte realiseerida kõik korterid nimetatud eluhoones ning alustada ettevalmistusi uue eluhoone arendamiseks naabruses.

2007. aastal töötas ettevõttes 1 töötaja. Peamiselt kasutati arendus- ja ehitustegevuse teostamiseks allhanketöid.



Juhatusel liige
Tarmo Villem



Juhatusel liige
Rain Pettai

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus e kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 toodud Pimeaia Kinnisvara 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. Pimeaia Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus e liige
Tarmo Villems



Juhatus e liige
Rain Pettai

Tallinn, 18. juuli 2008

Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha	2	78 390	260 625
Muud lühiajalised nõuded	3	11 292	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	60 018	35 991
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		3 967	0
Varud ja müügiootel varad		52 520	52 520
Lõpetamata ehitised	5	22 851 266	6 752 590
Käibevara kokku		23 057 453	7 101 726
 Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	8 616	0
Põhivara kokku		8 616	0
VARAD KOKKU		23 066 069	7 101 726
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	7	16 205 492	4 420 000
Ostjate ettemaksed	13	3 166 249	966 930
Võlad tarnijatele		2 703 870	220 055
Muud lühiajalised võlad	8	1 280 894	1 270 034
Viitvõlad	9	18 811	10 930
Lühiajalised kohustused kokku		23 375 316	6 887 949
KOHUSTUSED KOKKU		23 375 316	6 887 949
 Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10	50 000	50 000
Kohustuslik reservkapital		5 000	5 000
Eelmiste perioodide kahjum		158 777	1 023 942
Aruandeaasta kasum/kahjum		-523 024	-865 165
OMAKAPITAL KOKKU		-309 247	213 777
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		23 066 069	7 101 726

Kasumiaruanne / KASUMIARUANNE
 (kroonides)

	Lisa	2007	2006
Äritulud			
Muu äritulu		22 581	0
Kokku äritulud		22 581	0
 Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	12	426 811	754 965
Tööjõu kulud		101 812	43 652
Palgakulu		76 375	32 746
Sotsiaalmaksud		25 437	10 906
Kulum	6	2 267	0
Muud ärikulud		9 190	66 915
Kokku ärikulud		540 080	865 532
 Ärikasum (-kahjum)		-517 499	-865 532
 Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		1 349	367
Kahjum valuutakursi muutustest		-6 874	0
Kokku finantstulud ja -kulud		-5 525	367,00
 Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-523 024	-865 165
 Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-523 024	-865 165

Rahavoogude aruanne (alusandmed ärikasumist)
(kroonides)

Rahavood äritegevusest	Lisa	2007	2006
Ärikasum (-kahjum)		-517 499	-865 532
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised:			
põhivara kulum	6	2 267	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-39 286	23 461
Varude muutus		-16 032 815	-4 300
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		4 691 015	1 188 288
Makstud intressid		0	0
Rahavood äritegevusest kokku		-11 896 318	341 917
 Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetamine	6	-10 883	-662 531
Saadud intressid		1 349	367
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 534	-662 164
 Rahavood finantseerimisest			
Saadud laenud		11 852 492	1 357 610
Saadud laenude tagasimaksed		-122 000	-910 000
Rahavood finantseerimisest kokku		11 730 492	447 610
 Rahavood kokku		-175 361	127 363
 Raha ja selle ekvivalendid aasta algul	2	260 625	133 262
Valuuta korrigeerimine		6 874	
Raha ja selle ekvivalendid aasta lõpul	2	78 390	260 625
 Muutus		-175 361	127 363

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	50 000	5 000	1 023 942	1 078 942
2006.a puhaskahjum			-865 165	-865 165
Saldo seisuga 31.12.2006	50 000	5 000	158 777	213 777
Aruandeperioodi puhaskasum			-523 024	-523 024
Saldo seisuga 31.12.2007	50 000	5 000	-364 247	-309 247

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Pimeaia Kinnisvara 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

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 vähendamisena.

C. Muud nõuded

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.

D. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 9 900 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 akumuleeritud 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 tööeest.

E. 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 tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

F. 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

G. Tehingud välisvaluutas 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 mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside 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.

H. Ettevõtte tulumaks

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.

I. Tulude arvestus

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.

J. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

	2007	2006
Kassa	17 878	1 928
Pank	60 512	258 697
	78 390	260 625

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

	2007	2006
Ettemaks hankijatele	7 292	0
Muud nõuded	4 000	0
	11 292	0

Lisa 4 Maksuvõlad ja -nõuded

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	70 991	0	42 071	0
ettevõtte tulumaks	0	662	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 955	0	1 750
Töötuskindlustus	0	184	0	108
Kogumispension	0	410	0	241
Sotsiaalmaks	0	6 762	0	3 981
	70 991	10 973	42 071	6 080

Lisa 5 Varud

	2007	2006
Lõpetamata ehitised		
Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimine varudeks	0	6 000 000
Perioodi jooksul kapitaliseeritud kulud	22 851 266	752 590
Muud müügiototel varud	52 520	52 520
Lõppmaksumus	22 903 786	6 805 110

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	0
2006. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
2007. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	10 883	10 883
Akumuleeritud kulum	-2 267	-2 267
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	10 883	10 883
Akumuleeritud kulum	-2 267	-2 267
Jääkmaksumus	8 616	8 616

Lisa 7 Lühiajalised võlakohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pangalaen	16 205 492	4 420 000
	16 205 492	4 420 000

Tagastustähtaeg on 17.01.2009. Intressimäär aastas: EURO 6 kuu EURIBOR + 2,90 %.

Seatud hüpoteek kinnistule Kraavi 14, Narvas, tagatise bilansiline maksumus 21 555 856 krooni.

Lisa 8 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Laenud osanikelt	1 280 894	1 270 034
	1 280 894	1 270 034

Laenud tagastatakse 2008. aastal; intressimäär aastas: 6%

Lisa 9 Viitvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Võlg aruandvale isikule	3 578	2 250
Puhkusereserv	8 233	4 180
Töötasu arveldused	7 000	4 500
	18 811	10 930

Lisa 10 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital	25 000	25 000
Osakapitali arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	50 000	50 000

Miinimumkapitali suuruseks põhikirja järgi on 50 000 krooni ja maksimumkapitali suuruseks 200 000 krooni.

Lisa 11 Ostjate ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate ettemaksed	3 166 249	966 930
	3 166 249	966 930

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

	31.12.2007	31.12.2006
Kindlustus	33 010	5 192
Töölähetus	1 032	820
Telefon	21 593	8 305
Majapidamistarbed	4 125	67
Bürootarbed	6 496	8 272
Reklaam	4 744	800
Vastuvõtukulud	22 008	317
Pangateenused	1 980	673
Koolitus	30 000	0
Autokompensatsioon	1 058	0
Riigilõiv	7 361	0
Tehtud kingitused	20 000	0
Teenused	158 298	121 784
Lepingutasu	5 000	0
Maksud	14 844	66 201
Ruumide rent	79 536	28 000
Kommunaalkulud	15 727	9 834
Muud tegevuskulud	0	504 701
	426 811	754 965

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Pimeaia Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Ost	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	83 330	39 532
			83 330	39 532

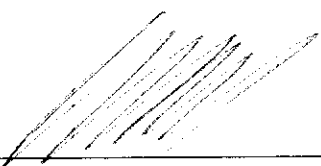
Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Kohustused	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2007	31.12.2006
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	29 500	0
			29 500	0

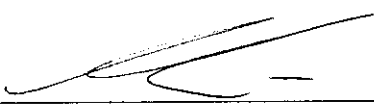
Tehingutes seotud osapooltega ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Laenud seotud osapooltega on kajastatud lisas 8.

Juhatusel allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Pimeia Kinnisvara OÜ 2007. a majandusaasta aruande allkirjastamine 18. juulil 2008:



Juhatusel liige
Tarmo Villem



Juhatusel liige
Rain Pettai

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Pimeaia Kinnisvara OÜ juhatus teeb ettepaneku katta 2007. aasta kahjum tulevaste perioodide kasumiga.

OSANIKE NIMEKIRI**Seisuga 31.12.2006**

Nimi	Isikukood	Elukoht					
Tarmo Villems	37603140269	Narva-Jõesuu	50 %	osadest	1 tk	25 000	kr
Miterassa	10349703	Tallinn	50%	osadest	1 tk	25 000	kr
KOKKU					1 tk	40 000	kr

Seisuga 31.12.2007

Nimi	Isikukood	Elukoht					
Tarmo Villems	37603140269	Narva-Jõesuu	50 %	osadest	1 tk	20 000	kr
Miterassa	10349703	Tallinn	50%	osadest	1 tk	20 000	kr
KOKKU					1 tk	40 000	kr