

344510
Harju Maakohus
Registreesakond
SISSELOPANGU

17.12.2008

Tarmo Tarmo 2300

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: Pimeaia Kinnisvara Osaühing

registrikood: 10964963

aadress: Järvevana tee 5, Tallinn 10132

telefon: +372 626 2718

faks: +372 626 2719

e-posti aadress: tarmo@pimeaia.ee

veebilehe aadress: www.pimeaia.ee

põhitegevusala: Enda kinnisvara ost ja müük (68101)

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Sõltumatu audiitori aruanne
3. Osanike nimekiri
4. Müügitulu aruanne

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Antud lühiajalised laenud	13
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteering	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Lühiajalised võlakohustused	15
Lisa 10 Viitvõlad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muu äritulu	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 16 Bilansipäevajärgsed sündmused	18
Lisa 17 Majanduskriisi mõjud	18
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE OSANIKE NIMEKIRI	21
OSANIKE NIMEKIRI	22
PIMEAIA KINNISVARA OÜ MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	23



TEGEVUSARUANNE**PIMEAIA KINNISVARA OÜ 2008. AASTA TEGEVUSARUANNE**

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

2008. aastal jätkas ettevõtte Narvas Kraavi tn 14 arendus- ning ehitustöödega ning alustas ka elamispindade realiseerimisega. Elamu valmis 2008. aasta juunikuuks, mil alustati rajatud korterite realiseerimist. 2008. aasta jooksul realiseeriti 29 korterist kokku 21 korterit, mis on 71% kogu rajatud elamispinnast. Ülejäänud 8 korterit on plaanis realiseerida 2009. aasta jooksul.

2008. aasta keskmine töötajate arv ettevõttes oli 1 (2007: 1) ning töötasude üldsumma 69 391 (2007: 76 375) krooni. Peamiselt kasutati arendus- ja ehitustegevuse teostamiseks allhanketöid.

Ettevõtte peamised finantsnäitajad aruandeaasta ja sellele eelneva aasta kohta on näha järgnevas tabelis:

	2008	2007
Puhasrentaablus	31%	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,34	0,97
ROA	53%	-
ROE	102,9%	-

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Seoses majandusliku olukorra muutusega on ka ettevõtte kohanenud turu tingimustega ning toonud müümata elamispindade müügihinnad madalamale tasemele, turutingimustega vastavateks. Laenuintresside tõus projekti tulukusele lühiajaliselt olulist mõju ei avalda, kuna võetud finantskohustused plaanitakse likvideerida 2009.aasta jooksul korterite realiseerimisel.



Olulisi keskkonnaalaseid mõjusid projektiga ei kaasnenud, sotsiaalseks mõjuks võib pidada Narva linna elamukvaliteedi parandamist kaasaegse eluhoone lisandumisega ning muinsuskaitsealuse arheoloogilise Pimeaia korrastamist poolelioleva hoone rekonstrueerimise näol.



Juhatuseliige
Tarmo Villemis



Juhatuseliige
Rain Pettai

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 toodud Pimeaia Kinnisvara OÜ 2008. 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 ettevõte.



Juhatus liige
Tarmo Villens



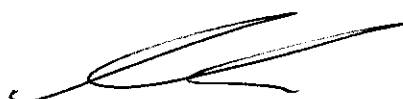
Juhatus liige
Rain Pettai

Tallinn, 8. oktoober 2009

Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	1	467 735	78 390
Nõuded ostjate vastu	2	682 853	0
Antud lühiajalised laenud	3	40 000	0
Muud lühiajalised nõuded	4	40 276	11 292
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	50 822	60 018
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		84	3 967
Varud ja müügioteel varad	6	10 297 175	52 520
Lõpetamata ehitis		0	22 851 266
Käibevara kokku		11 578 945	23 057 453
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	7	5 500 000	0
Materiaalne põhivara	8	16 507	8 616
Põhivara kokku		5 516 507	8 616
VARAD KOKKU		17 095 452	23 066 069
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	9	7 519 428	17 323 102
Ostjate ettemaksed		600	3 166 249
Võlad tarnijatele		1 656 083	2 703 870
Viitvõlad	10	744 663	182 095
Lühiajalised kohustused kokku		9 920 774	23 375 316
KOHUSTUSED KOKKU		9 920 774	23 375 316
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	11	50 000	50 000
Kohustuslik reservkapital		5 000	5 000
Eelmiste perioodide kasum/kahjum		-364 247	158 777
Aruandeaasta kasum/kahjum		7 483 925	-523 024
OMAKAPITAL KOKKU		7 174 678	-309 247
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		17 095 452	23 066 069



Allkirjastatud identifitseerimiseks

08.10.2009


 Auditorteenuse OÜ

Kasumiaruanne

(kroonides)

Äritulud	Lisa	2008	2007
Müügitulu	12	34 962 651	0
Muu äritulu	13	313 419	22 581
Kokku äritulud		35 276 070	22 581
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		32 084 787	0
Mitmesugused tegevuskulud	14	826 006	426 811
Tööjõu kulud		92 518	101 812
Palgakulu		69 391	76 375
Sotsiaalmaksud		23 127	25 437
Kulum	8	6 021	2 267
Muud ärikulud		271 468	9 190
Kokku ärikulud		33 280 800	540 080
Ärikasum/-kahjum		1 995 270	-517 499
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		7 302	1 349
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest		5 500 000	0
Kahjum valuutakursi muutustest		18 647	6 874
Kokku finantstulud ja -kulud		5 488 655	-5 525
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		7 483 925	-523 024
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		7 483 925	-523 024



Allkirjastatud identifitseerimiseks

08.10.2009


 Auditiorteenuse OÜ

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

Rahavood äritegevusest	Lisa nr	2008	2007
Ärikasum (-kahjum)		1 995 270	-517 499
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised:			
Põhivara kulum	8	6 021	2 267
Kahjum kinnisvaraarenduse allahindlusest		1 739 464	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-24 151 689	-39 287
Varude muutus		10 867 146	-16 032 815
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 650 868	4 691 015
Rahavood äritegevusest kokku		-13 194 656	-11 896 319
 Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetamine	8	-13 913	-10 883
Saadud intressid		4 967	1 349
Antud laenude tagasimaksed		40 000	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		31 054	-9 534
 Rahavood finantseerimisest			
Saadud laenud	9	16 697 412	11 852 492
Saadud laenude tagasimaksed	9	-3 125 818	-122 000
Rahavood finantseerimisest kokku		13 571 594	11 730 492
 Rahavood kokku		407 992	-175 361
 Raha ja selle ekvivalendid aasta algul		78 390	260 625
Valuuta korrigeerimine		18 647	6 874
Raha ja selle ekvivalendid aasta lõpul		467 735	78 390
 Muutus		407 992	-175 361



Allkirjastatud identifitseerimiseks

08.10.2009

Auditoriteenuse OÜ

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	50 000	5 000	158 777	213 777
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	-523 024	-523 024
Saldo seisuga 31.12.2007	50 000	5 000	-364 247	-309 247
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	7 483 925	7 483 925
Saldo seisuga 31.12.2008	50 000	5 000	7 119 678	7 174 678

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 11.



Allkirjastatud identifitseerimiseks

08.10.2009

Auditorteenuse OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2008. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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.

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.

Muud nõuded

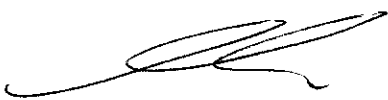
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 otseselt 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).

Allkirjastatud identifitseerimiseks



08.10.2009

KL
Auditoriteenuse OÜ

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 müügivalmidusse 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. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele 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 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Altkirjastatud identifitseerimiseks

08.10.2009

Auditorteenuse OÜ

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

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.

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.

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.

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 1 Raha ja pangakontod

(kroonides)

	2008	2007
Kassa	339 348	17 878
Pank	128 387	60 512
	467 735	78 390

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	694 903	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-12 050	0
Nõuded ostjate vastu kokku	682 853	0

Lisa 3 Antud lühiajalised laenud

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Intress	Alusvaluuta	Tähtaeg
Antud lühiajaline laen eraisikule	40 000	0	9%	EEK	31.12.2009
Kokku	40 000	0			

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaks hankijatele	37 941	7 292
Laekumata intress	2 335	4 000
	40 276	11 292

Allkirjastatud identifitseerimiseks



08.10.2009

 KL
 Auditoriteenuse OÜ

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded
 (kroonides)

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	50 822	0	70 991	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	662
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	2 955
Töötuskindlustus	0	0	0	184
Kogumispension	0	0	0	410
Sotsiaalmaks	0	0	0	6 762
	50 822	0	70 991	10 973

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

Lisa 6 Varud
 (kroonides)

	2008	2007
Lõpetamata toodang	10 297 175	0
Muud müügioteel varud	0	52 520
	10 297 175	52 520

2008. aastal on lõpetamata toodangut alla hinnatud neto realiseerimismaksumuseni 1 739 464 krooni võrra.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteering
 (kroonides)

Saldo 31.12.2007	0
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	5 500 000
Saldo 31.12.2008	5 500 000

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

Lisa 8 Materiaalne põhivara
 (kroonides)

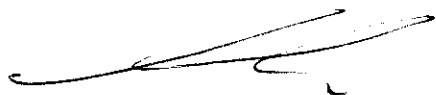
	Muu inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
2007. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	10 883	10 883
Akumuleeritud kulum	-2 267	-2 267
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	10 883	10 883
Akumuleeritud kulum	-2 267	-2 267
Jääkmaksumus	8 616	8 616
2008. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	13 912	13 912
Akumuleeritud kulum	-6 021	-6 021
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	24 795	24 795
Akumuleeritud kulum	-8 288	-8 288
Jääkmaksumus	16 507	16 507

Lisa 9 Lühiajalised võlakohustused
 (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Intress	Alusvaluuta	Tähtaeg
Pangalaen	2 448 818	16 205 492	Euribor + 7,5%	EUR	17.01.2010
Laenud osanikelt	5 070 610	1 117 610	6 - 15%	EEK	31.12.2009
	7 519 428	17 323 102			

Kuna pangalaenu tagasi maksmine on seotud korterite müügiga, kajastatakse laenu lühiajalisena.

Seisuga 31.12.2008 on Pimeaia Kinnisvara OÜ kinnisvaraarenduse korteritele seatud hüpoteek Swedbank AS kasuks.



Allkirjastatud identifitseerimiseks

08.10.2009

 KL
 Auditoriteenuse OÜ

Lisa 10 Viitvõlad

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Intressivõlad	744 663	163 284
Võlg aruandvale isikule	0	3 578
Puhkusereserv	0	8 233
Töötasu arveldused	0	7 000
	744 663	182 095

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (krooni)	25 000	25 000
Osakapitali arv (tk)	2	2
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000

Ettevõtte vaba jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustab 7 119 678 krooni (2007: kahjum 364 247 krooni).

Maksimaalselt võimalikud dividendid 2008. a eest on summas 5 624 546 krooni (2007: 0 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendidelt tulumaks summas 1 495 132 krooni (2007: 0 krooni).

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

	2008	2007
Müügitulu kokku	34 962 651	0

Kogu müügitulu saadi Eesti Vabariigis.

Tegevusalade lõikes:

Enda kinnisvara ost ja müük	34 830 992
Hoonete haldus	87 745
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	43 914
	34 962 651

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

08.10.2009

Auditoriteenuse OÜ

Lisa 13 Muu äritulu

(kroonides)

	2008	2007
Klientide leppetrahvid	188 586	0
Töövõtjate leppetrahvid	111 000	0
Muud äritulud	13 833	22 581
	313 419	22 581

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Teenused	328 170	158 298
Reklaam	163 087	4 744
Ruumide rent	133 854	79 536
Kommunaalkulud	39 961	15 726
Telefon	36 031	21 593
Lepingutasu	35 000	5 000
Bürootarbed	23 298	6 496
Riigilõiv	20 445	7 361
Vastuvõtukulud	15 094	22 008
Kindlustus	8 200	33 010
Pangateenused	5 779	1 980
Muud tegevuskulud	17 087	71 059
	826 006	426 811

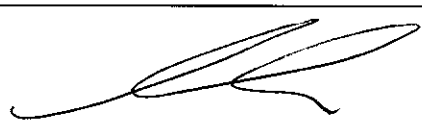
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

Ost	Osapoole kirjeldus	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
	omanik	123 004	83 330
	omanikuga seotud ettevõtte	723 120	511 100
		846 124	594 430
Müük	Osapoole kirjeldus	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
	omanik	2 020 000	0
		2 020 000	0

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks



08.10.2009

 KL
 Auditorteenuse OÜ

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Kohustused	Osapoole kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
	omanik	35 518	29 500
	omanikuga seotud ettevõtte	101 582	41 300
		137 100	70 800

Laenud seotud osapooltelt on kajastatud lisas nr 9.

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

Lisa 16 Bilansipäevajärgsed sündmused

2009. aastal seati kinnisvarainvesteeringu krundile hüpoteek tagamaks ühe omaniku antud laenu.

Lisa 17 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid laenude refinantseerimiseks tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- langenud nõudluse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

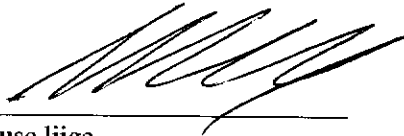
Altkirjastatud identifitseerimiseks

08.10.2009

Auditoriteenuse (OJ)

Juhatusel allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Pimeiaia Kinnisvara OÜ 2008. a majandusaasta aruande allkirjastamine 8. oktoobril 2009.



Juhatusel liige
Tarmo Villems



Juhatusel liige
Rain Pettai

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Pimeaia Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 7 483 925 krooni alljärgnevalt:

- eelmiste aastate kahjumi katmiseks 364 247 krooni
- eelmiste aastate jaotamata kasumisse 7 119 678 krooni.



SÖLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Pimeaia Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Pimeaia Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Märkustega arvamuse avaldamise alus

Meil ei ole auditeerinud ettevõtte raamatupidamise aastaaruannet, mis on koostatud 31. detsember 2007 seisuga, samuti ei ole seda auditeerinud teine audiitor. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2007 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2008 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Märkustega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Pimeaia Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

08. oktoober 2009

Audiitorühing Audiitorteenuse OÜ nimel



Kersti Liibert

Kutsetunnistus nr. 406

OSANIKE NIMEKIRI**Seisuga 31.12.2007**

Nimi	Isiku-/registrikood	Asu-/elukoht			
Tarmo Villems	37603140269	Narva-Jõesuu	50% osadest	1 tk	25 000 kr
FS Capital Management OÜ	10349703	Tallinn	50% osadest	1 tk	25 000 kr
KOKKU				1 tk	50 000 kr

Seisuga 31.12.2008

Nimi	Registrikood	Asukoht			
Ida Ekspert OÜ	11298286	Tallinn	50% osadest	1 tk	25 000 kr
FS Capital Management OÜ	10349703	Tallinn	50% osadest	1 tk	25 000 kr
KOKKU				1 tk	50 000 kr

PIMEAIA KINNISVARA OÜ MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE

EMTAK	Tegevusala	2008
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	34 830 992
68321	Hoonete haldus	87 745
46131	Puidu- ja ehitusmaterjalide vahendamine	43 914
	Müügitulu kokku	34 962 651

