

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Pimeaia Kinnisvara Osühing

registrikood: 10964963

tänavatalu nimi, Järvevana tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10132

e-posti aadress: rain@miterassa.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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte esimene suuremahuline arendusprojekt, 29 korteriga elamu Narvas, Kraavi tn 14 valmis 2008. aasta juunikuuks, mil alustati rajatud korterite realiseerimist. 2010. aastal realiseeriti viimased korterid.

2011.aastal jätkas ettevõtte tema omanduses oleva naaberkrundi, Kraavi 14A väärtustamisega, alustades ettevalmistusi rajada sinna multifunktsionaalse elu- ja ärihoone. Teostati eskiisprojekt ning tasuvusuuringud.

2012. aastal jätkuvad ettevalmistustööd projekteerija ja teiste koostööpartnerite valimisega, et soodsa majanduskliima tekkel alustada projekti arendusega.

2011. aastal ja võrdlusaastal ettevõttel töötajad puudusid, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	112	7 056	
Nõuded ja ettemaksed	6 027	18 104	2
Kokku käibevara	6 139	25 160	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	355 124	354 850	3
Kokku põhivara	355 124	354 850	
Kokku varad	361 263	380 010	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	208 428	206 938	4
Võlad ja ettemaksed	70 791	41 010	5
Kokku lühiajalised kohustused	279 219	247 948	
Kokku kohustused	279 219	247 948	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 546	198 740	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 018	-70 194	
Kokku omakapital	82 044	132 062	
Kokku kohustused ja omakapital	361 263	380 010	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	0	324 006	
Muud äritulud	0	3	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 882	-329 290	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 198	-20 291	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-408	
Muud ärikulud	-38 631	-20 138	
Ärikasum (kahjum)	-47 711	-46 118	
Finantstulud ja -kulud	-2 307	-24 076	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-50 018	-70 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 018	-70 194	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-47 711	-46 118	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	408	
Kokku korrigeerimised	0	408	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 077	-84 062	
Varude muutus	0	318 715	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 334	-99 356	
Kokku rahavood äritegevusest	-7 300	89 587	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-274	-384	3
Antud laenud	0	-8 309	
Antud laenude tagasimaksed	0	1 662	
Laekunud intressid	0	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-274	-7 022	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	630	205	4
Saadud laenude tagasimaksed	0	-104 857	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	630	-104 652	
Kokku rahavood	-6 944	-22 087	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 056	29 224	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 944	-22 087	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-81	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	112	7 056	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 196	320	198 740	202 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-70 194	-70 194
31.12.2010	3 196	320	128 546	132 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-50 018	-50 018
31.12.2011	3 196	320	78 528	82 044

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2011. 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 eurodes.

Raha

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

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 vähendamisena.

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.

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 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.

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 dividendide 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	0	2 280
Ostjatelt laekumata arved	0	2 280
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 493	4 668
Muud nõuded	1 534	8 859
Laenunõuded	1 534	7 925
Intressinõuded	0	149
Viitlaekumised	0	785
Ettemaksed	0	2 297
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 027	18 104

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	354 466
Ostud ja parendused	384
31.12.2010	354 850
Ostud ja parendused	274
31.12.2011	355 124

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikult	208 428	208 428		
Lühiajalised laenud kokku	208 428	208 428		
Laenukohustused kokku	208 428	208 428	0	0

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud osanikelt	206 938	206 938		
Lühiajalised laenud kokku	206 938	206 938		
Laenukohustused kokku	206 938	206 938	0	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	3 693	8 008
Muud võlad	67 098	32 964
Intressivõlad	27 373	25 066
Muud viitvõlad	39 725	7 898
Saadud ettemaksed	0	38
Kokku võlad ja ettemaksed	70 791	41 010

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	0	9
Intressikulud	-2 307	-24 004
Intressikulu laenudelt	-2 307	-24 004
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-81
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 307	-24 076

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emattevõtja nimetus	FS Capital Management OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emattevõtja	277 011	241 019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 553

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emattevõtja	322	11 679
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 212

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) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PETTAI	Juhatuse liige	04.09.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 018
Kokku	78 528
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	78 528
Kokku	78 528

Juhatus teeb ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelmiste aastate kasumist ning jätta järelejäänud kasum jaotamata.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 018
Kokku	78 528
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	78 528
Kokku	78 528

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ FS Capital Management	10349703	Järvevana tee 5	50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rain@miterassa.ee