

03.07.2006

.....14.....

Karina Kivimägi

PIMEAIA KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

Majandusaasta algus 01. jaanuar 2005 ja lõpp 31. detsember 2005

Ärinimi:	Pimeaia Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood:	10964963
Aadress:	Järvevana tee 3A Tallinn 10132
Telefon:	+372 62 62 718
Faks:	+372 62 62 719
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus
Tegevjuht:	Rain Pettai

03.07.2006

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	lk.	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	lk.	4
Juhatuse deklaratsioon	lk.	4
<i>Bilanss</i>	lk.	5
<i>Kasumiaruanne</i>	lk.	6
<i>Rahavoogude aruanne</i>	lk.	7
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	lk.	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	lk.	9
Lisa nr.1 <i>Põhivara</i>	lk.	10
Lisa nr.2 <i>Müügitulu turgude lõikes</i>	lk.	10
Lisa nr.3 <i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	lk.	10
Lisa nr.4 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	lk.	10
Lisa nr.5 <i>Muud lühiajalised võlad</i>	lk.	10
Lisa nr. 6 <i>Pikaajalised võlakohustused</i>	lk.	10
Lisa nr. 7 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	lk.	11
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	lk.	12
Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	lk.	13



03. 07. 2006

TEGEVUSARUANNE

Novembris 2005. a. muutusid OÜ Pimeaia Kinnisvara omanikud. Peale omanike muutust vahetus ka põhitegevusala, milleks sai kinnisvara arendus. 2005. aastal soetati kinnistu Narvas, mida on plaanis 2006 aastal arendada ja alustada realiseerimist.

2005. majandusaastal oli ettevõtte käive 204 073 krooni ja kasum 1 049 199 krooni. Kuludeks olid mitmesugused tegevuskulud ja intressikulud.

Palgalised töötajad ettevõttel 2005 majandusaastal puudusid. Ettevõtte juhtimisega tegelesid juhatuse liikmed, kellele palka ei makstud.



Rain Pettai
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatuse deklaratsioon

03.07.2006

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 toodud Pimeaia Kinnisvara OÜ 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid
on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab Pimeaia Kinnisvara OÜ finantsseisundit ja
majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

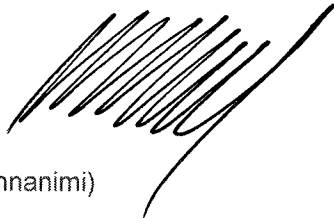
Pimeaia Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Aastaaruande koostamisperioodil teadaolevad või selgunud olulised asjaolud on
raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Rain Pettai
Juhatuse liige
(ees- ja perekonnanimi)



Tarmo Villems
Juhatuse liige
(ees- ja perekonnanimi)



03.07.2006

BILANSS

.....kroonides.....

VARAD

Lisa

31.12.2005

31.12.2004

Käibevara

Raha ja pangakontod		133 262	492
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	54 260	315
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		5 192	478
Kokku		59 452	793
Varud ja müügiootel varad		48 220	0
Käibevara kokku		240 934	1 285

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	4	6 000 000	0
Materiaalne põhivara	1	0	36 000
Põhivara kokku		6 000 000	36 000
VARAD KOKKU		6 240 934	37 285

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlad tarnijatele		7 378	5 692
Muud lühiajalised võlad	5	1 232 364	0
Viitvõlad		2 250	1 850
Lühiajalised kohustused kokku		1 241 992	7 542

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	6	3 920 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		3 920 000	0
Kohustused kokku		5 161 992	7 542

Omakapital

Aktsiakapital nimiväärtuses		50 000	50 000
-----------------------------	--	--------	--------



KASUMIARUANNE

Pimeia Kinnisvara OÜ
majandusaasta aruanne 2005
Kroonides
SISSE TULNUD
03.07.2006

Äritulud

2005

2004

Müügitulu	2	204 073	615 790
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	4	1 377 634	0
Kokku äritulud		1 581 707	615 790

Ärikulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused		142 600	578 336
Mitmesugused tegevuskulud		330 909	35 492
Tööjõu kulud		0	3 740
sh. Palgakulu		0	2 800
Sotsiaalmaksud		0	940
Kulum		10 000	14 000
Muud ärikulud		10 454	4 490
Kokku ärikulud		493 963	636 058
Ärikasum/kahjum		1 087 744	-20 268

Finantstulud

Intressikulud		-38 579	0
Muud intressi- ja finantstulud		34	11
Kokku finantstulud		-38 545	11

Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		1 049 199	-20 257
---	--	------------------	----------------

Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		1 049 199	-20 257
---------------------------------------	--	------------------	----------------



03.07.2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL

Rahavood äritegevusest

2005

Ärikasum (kahjum -)	1 087 744
Ärikasumi (kahjumi) korrigeerimised	-1 358 583
põhivara kulum	10 000
kahjum põhivara müügist	9 051
kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	-1 377 634
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-58 659
Varude muutus	-48 220
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 086
Makstud intressid	-31 215
Rahavood äritegevusest kokku	-406 847

Rahavood investeerimistegevusest

Kinnisvarainvesteeringu soetus	-4 622 366
Materiaalse põhivara müük	16 949
Saadud intressid	34
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-4 605 383

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud	5 145 000
---------------	-----------

Rahavood kokku **132 770**

Raha ja selle ekvivalendid aasta algul **492**

Raha ja selle ekvivalendid aasta lõpul **133 262**

Muutus **132 770**



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

03.07.2006

Osakapital Reservid Eelmiste Aruandeaasta Kokku
periodide
kasum/kahjum kasum/kahjum

3.09.2003	50 000		0	0	50 000
Aruandeaasta kahjum	0		0	-20 257	-20 257
31.12.2004	50 000	0	0	-20 257	29 743
Eelmise perioodi kahjum	50 000		-20 257	20 257	50 000
Aruandeaasta kasum (+)	0		0	1 049 199	1 049 199
31.12.2005	50 000	0	-20 257	1 049 199	1 078 942



03.07.2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Pimeia Kinnisvara OÜ 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud jne, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga astasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest".

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2005 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu- ja kuluna.



03.07.2006

LISA 1 Materiaalne põhivara

Põhivara rühmad	Soetamine	Kulum	Saldo
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed			
soetusmaksumus	50 000		50 000
akumuleeritud kulum		-14 000	-14 000
Masinad ja seadmed			
akumuleeritud kulum		-10 000	-10 000
müük	-50 000	24 000	-26 000
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	0	0

Ettevõtte kasutab lineaarset amortisatsioonimeetodit

Amortisatsiooninormid raamatupidamises: vastavalt kasulikule tööeale 24,00%

LISA 2 Müügitulu turgude lõikes

	2 005	2 004
Müügitulu kokku	204 073	615 790

sh

siseturg	204 073	615 790
välisurg	0	0

LISA 3 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

	31.12.2005	31.12.2004
Käibemaks	54 260	315

LISA 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2 005	2 004
Soetatud kinnistu Narva, Kraavi tn 14	4 622 366	0
Ümberhindlus õiglasele väärtusele	1 377 634	0
Bilansiline maksumus	6 000 000	0

LISA 5 Muud lühiajalised võlad

Laenud omanikelt	31.12.2005	31.12.2004	Intress
Tarmo Villems	25 181	0	6% aastas
Miterassa	1 207 184	0	6% aastas
Kokku	1 232 364	0	

LISA 6 Pikaajalised võlakohustused

Laen	31.12.2005	31.12.2004
Hansapank	3 920 000	0

Tagastustähtaeg kogu summas 17.05.2007

Seatud hüpoteek kinnistule Kraavi tn 14, Narvas, tagatise bilansiline maksumus 6 000 0000 krooni.

03.07.2006

LISA 7 Tehingud seotud osapooltega

Ost	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	01.01.-31.12.2005	01.01.-31.12.2004
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	463 967	36 822

Müük	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	01.01.-31.12.2005	01.01.-31.12.2004
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	508 342	94 176

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

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Nõuded	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2005	31.12.2004
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	0	0

Kohustused	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2005	31.12.2004
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	4 900	0

Laenud seotud osapooltelt on kajastatud lisas nr. 5.



03.07.2006

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

2005. aasta aruandeaasta puhaskasum

1 049 199

.....

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2005.a. kasum:

eelmiste perioodide kahjumi katteks

20 257

kohustuslikku reservkapitali

5 000

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist

1 023 942



Juhatused allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

Pimeaja Kinnisvara OÜ 2005 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt2006 otsusega allkirjastamine2006

Juhatus:

Nimi

Kuupäev

Allkiri

Juhatused liige

Rain Pettai

15. mai 2006

Juhatused liige

Tarmo Villem

15. mai 2006

Pimeaia Kinnisvara OÜ osanike nimekiri (üle 10% osadest)
03.07.2006

Seisuga 31.12.2004	isiku/reg.kood	aadress			
Aivar Palm	37205070293	Tuisu 17-15, Tallinn	40.00% osadest	1 tk	20 000 krooni
Miterassa OÜ	10349703	Järvevana tee 3a	60.00% osadest	1 tk	30 000 krooni
		10132 Tallinn			
Kokku					50 000 krooni
Seisuga 31.12.2005					
Tarmo Villems	37603140269	Karja 16-44, Narva Jõesuu	50.00% osadest	1 tk	25 000 krooni
Miterassa OÜ	10349703	Järvevana tee 3a	50.00% osadest	1 tk	25 000 krooni
		10132 Tallinn			
Kokku					50 000 krooni