

Viru Maakohus
registriosakond

19. 07. 2007

SISSE TULNUD
nr 35926

40

PIMEAIA KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2006

Majandusaasta algus 01. jaanuar 2006 ja lõpp 31. detsember 2006

Ärinimi:	Pimeaia Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood:	10964963
Aadress:	Järvevana tee 5 Tallinn 10132
Telefon:	+372 62 62 718
Faks:	+372 62 62 719
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus
Tegevjuht:	Tarmo Villems

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>Lõpetamata ehitised</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>Ostjate ettemaksed</i>	lk.	10
Lisa nr. 8 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	lk.	11
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	lk.	12
Juhatuse allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele	lk.	13

TEGEVUSARUANNE

2006.a. seisnes ettevõtte majandustegevus peamiselt kinnisvara arendus tegevuses. Arendati 2005 aastal Narvas soetatud kinnistut. Esimene arendus etapp plaanitakse viia lõpule 2007. aastal.

2006. majandusaastal oli ettevõtte käive 0 krooni ja kahjum 865 532 krooni. Müügitulu puudumine 2006 majandusaastal tuleneb kinnisvara arendustegevuse iseloomust ehk üle 1 aastasest müügi ettevalmistus perioodist.

Ettevõttel oli üks palgaline töötaja 2006 majandusaastal. Ettevõtte juhtimisega tegelesid juhatuse liikmed, kellele palka ei makstud.



Tarmo Villem
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 toodud Pimeaia Kinnisvara OÜ 2006.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)



BILANSS

kroonides

VARAD

Lisa

31.12.2006

31.12.2005

Käibevara

Raha ja pangakontod		260 625	133 262
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	35 991	54 260
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		0	5 192
Kokku		35 991	59 452
Varud			
Varud ja müügitoote varad		52 520	48 220
Lõpetamata ehitised	1	6 752 590	0
Kokku		6 752 590	48 220
Käibevara kokku		7 101 726	240 934

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	4	0	6 000 000
Põhivara kokku		0	6 000 000
VARAD KOKKU		7 101 726	6 240 934

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Pikaajalise võlakohustuse tagasimaksed järgmisel perioodil	6	4 420 000	0
Ostjate ettemaksed	7	966 930	0
Võlad tarnijatele		220 055	7 378
Muud lühiajalised võlad	5	1 270 034	1 232 364
Viitvõlad		10 930	2 250

Lühiajalised kohustused kokku

6 887 949

1 241 992

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	6	0	3 920 000
------------------------------------	---	----------	------------------

Pikaajalised kohustused kokku

0

3 920 000

Kohustused kokku

6 887 949

5 161 992

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses		50 000	50 000
Kohustuslik reservkapital		5 000	0
Eelmiste perioodide kasum/kahjum		1 023 942	-20 257
Aruandeaasta kasum/kahjum		-865 165	1 049 199

Omakapital kokku

213 777

1 078 942

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

7 101 726

6 240 934

KASUMIARUANNE

Kroonides

<i>Äritulud</i>		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Müügitulu	2	0	204 073
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	4	0	1 377 634
Kokku äritulud		0	1 581 707

Ärikulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	142 600
Mitmesugused tegevuskulud		754 965	330 909
Tööjõu kulud		43 652	0
sh. Palgakulu		32 746	0
Sotsiaalmaksud		10 906	0
Kulum		0	10 000
Muud ärikulud		66 915	10 454
Kokku ärikulud		865 532	493 963
Ärikasum/kahjum		-865 532	1 087 744

Finantstulud

Intressikulud		0	-38 579
Muud intressi- ja finantstulud		367	34
Kokku finantstulud		367	-38 545

Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		-865 165	1 049 199
---	--	-----------------	------------------

Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		-865 165	1 049 199
---------------------------------------	--	-----------------	------------------

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL

kroonides

Rahavood äritegevusest

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ärikasum (kahjum -)	-865 532	1 087 744
Ärikasumi (kahjumi) korrigeerimised	0	-1 358 583
põhivara kulum	0	10 000
kahjum põhivara müügist	0	9 051
kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	0	-1 377 634
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 461	-58 659
Varude muutus	-4 300	-48 220
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 188 288	2 086
Makstud intressid	0	-31 215
Rahavood äritegevusest kokku	341 917	-406 847

Rahavood investeerimistegevusest

Kinnisvarainvesteeringu soetus	0	-4 622 366
Põhivara soetamine	-662 531	0
Materiaalse põhivara müük	0	16 949
Saadud intressid	367	34
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-662 164	-4 605 383

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud	1 357 610	5 145 000
Saadud laenude tagasimaksed	-910 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	447 610	5 145 000

Rahavood kokku	127 363	132 770
Raha ja selle ekvivalendid aasta algul	133 262	492
Raha ja selle ekvivalendid aasta lõpul	260 625	133 262
Muutus	127 363	132 770

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
------------	----------	--	------------------------------	-------

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2006. 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.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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

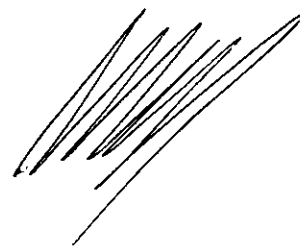
Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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 algselt 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.



LISA 1 Lõpetamata ehitised

Lõpetamata ehitised Narvas, Kraavi tn 14	2 006	2 005
Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimine varudeks	6 000 000	0
Kapitaliseeritud kulud 2007.a.	752 590	0
Lõppmaksumus	6 754 596	0

Kinnisvarainvesteeringud on 2006.a. klassifitseeritud varudeks ümber, kuna 2007.a. lähevad korterid antud kinnistul müüki.

LISA 2 Müügitulu turgude lõikes

	2 006	2 005
Müügitulu kokku	0	204 073

sh		
siseturg	0	204 073
välisurg	0	0

LISA 3 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

Maksu liik	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaks	35 991	54 260

LISA 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2 006	2 005
Soetatud kinnistu Narva, Kraavi tn 14	6 000 000	4 622 366
Ümberhindlus õiglasele väärtusele	0	1 377 634
Ümberklassifitseerimine varudeks	-6 000 000	0
Bilansiline maksumus	0	6 000 000

Kinnisvarainvesteeringud on 2006.a. klassifitseeritud varudeks ümber, kuna 2007.a. lähevad korterid antud kinnistul müüki.

LISA 5 Muud lühiajalised võlad

Laenud omanikelt	31.12.2006	31.12.2005	Intress
Tarmo Villems	311 984	25 181	6% aastas
Miterassa	958 050	1 207 183	6% aastas
Kokku	1 270 034	1 232 364	

LISA 6 Pikaajalised võlakohustused

Laen	31.12.2006	31.12.2005
Hansapank	4 420 000	3 920 000
Lühiajaline osa	4 420 000	0

Tagastustähtaeg kogu summas 17.05.2007

Seatud hüpoteek kinnistule Kraavi tn 14, Narvas, tagatise bilansiline maksumus 6 754 596 krooni.

LISA 7 Ostjate ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjate ettemaksed	966 930	0

Ostjad on teinud Narva, Kraavi tn. 14 asuvate korterite eest ettemaksusid broneerimistasudena, mis kuuluvad müügihinna sisse. Kortrid müüakse reaalselt 2007.a.-l.

LISA 8 Tehingud seotud osapooltega

Ost	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	01.01.-31.12.2006	01.01.-31.12.2005
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	39 532	463 967

Müük	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	01.01.-31.12.2006	01.01.-31.12.2005
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	0	508 342

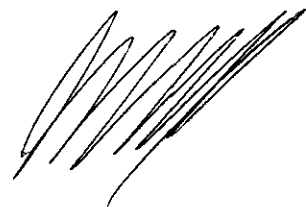
Tehingutes seotud osapooltega ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

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

Nõuded	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2006	31.12.2005
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	0	0

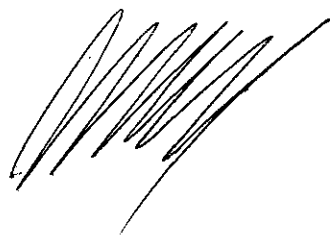
Kohustused	Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2006	31.12.2005
	Miterassa OÜ	seotud ettevõtte	0	4 900

Laenud seotud osapooltelt on kajastatud lisas nr. 5.



Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek

2006. aasta aruandeaasta kahjum	-865 165
Juhatus teeb ettepaneku kanda 2006.a. Kahjum katta: eelmiste perioodide kasumiga	1 023 942
kohustuslikku reservkapitali	0
Jaotamata kasumi jääk peale kahjumi katmist	158 777



Juhatused allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2006 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt2007 otsusega allkirjastamine2007

Juhatus:

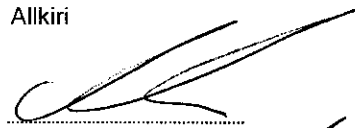
Nimi

Kuupäev

Allkiri

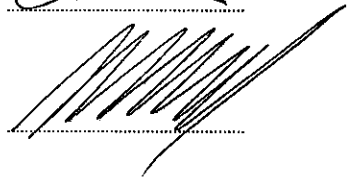
Juhatused liige

Rain Pettai



Juhatused liige

Tarmo Villem



Pimeaia Kinnisvara OÜ osanike nimekiri (üle 10% osadest)

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

Seisuga 31.12.2006

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

