

356708

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2009

MAJANDUSAASTA ARUANNE

KRISTEL LEN

aruandeaasta algus: 1. jaanuar 2008
aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2008

ärinimi: Kõrgepinge Kinnisvara OÜ

registrikood: 11110571

tänav: Järvevana tee 5

linn: Tallinn

sihtnumber: 10132

maakond: Harjumaa

Lisatud dokumendid: 1. Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek
2. Osanike nimekiri

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteering	11
Lisa 5 Lühiajalised võlakohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Pikaajalised võlakohustused	12
Lisa 8 Omakapital	12
Lisa 9 Muud tegevuskulud	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	16
OSANIKE NIMEKIRI	17



TEGEVUSARUANNE

OÜ Kõrgepinge Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara arendamine perspektiivse Kõrgepinge tänava piirkonnas Tallinnas. 2008. aastal jätkas ettevõtte algatatud detailplaneeringu menetlemist ning ettevalmistusi projekti realiseerimiseks. Detailplaneeringu menetluse käigus tehti Tallinna linna soovil projekti mitmeid muudatusi ja täiendusi. Lähteülesandes planeeritud ehitusmahud jäid muutmata.

2009. aasta plaanide kohaselt valmistub ettevõtte sõltuvalt majanduskliimast planeeringualast maaala realiseerima.

2008. aastal ei töötanud ettevõttes ühtegi töötajat. Tööde teostamiseks kasutati allhanketöid, juhatuse liikmed koordineerisid tegevusi tasuta.



Juhatuse liige
Rain Pettai

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 06.03.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Kõrgepinge Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 22. juunil 2009.a.



Juhatuse liige
Rain Pettai

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	22	395 437
Nõuded ja ettemaksed	3	59 417	41 189
Käibevara kokku		59 439	436 626
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	4 000 000	4 000 000
Põhivara kokku		4 000 000	4 000 000
VARAD KOKKU		4 059 439	4 436 626
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	5	2 722 259	1 499 993
Võlad ja ettemaksed	6	192 632	35 347
Lühiajalised kohustused kokku		2 914 891	1 535 340
Pikaajalised kohustused			
Laenud	7,10	0	1 351 137
Pikaajalised kohustused kokku		0	1 351 137
KOHUSTUSED KOKKU		2 914 891	2 886 477
Omakapital	8		
Osakapital		50 000	50 000
Ülekurss		290 000	290 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		1 210 149	-335 912
Aruandeaasta kasum/-kahjum		-405 601	1 546 061
OMAKAPITAL KOKKU		1 144 548	1 550 149
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 059 439	4 436 626



Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Muu äritulu		0	1 773 165
Kokku äritulud		0	1 773 165
Muud tegevuskulud	9	19 947	21 561
Muud ärikulud		93 672	0
Kokku ärikulud		113 619	21 561
Ärikasum/-kahjum		-113 619	1 751 604
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		472	0
Intressikulud		292 039	205 314
Kahjum valuutakursi muutusest		415	229
Finantstulud ja -kulud kokku		-291 982	-205 543
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		-405 601	1 546 061
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-405 601	1 546 061



Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum/-kahjum		-113 619	1 751 604
Ärikasumi/-kahjumi korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus		93 667	-1 773 165
Äritegevustega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-18 228	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 096	103 992
Makstud intressid		-131 658	-150 691
Kokku rahavood äritegevusest		-172 934	-68 260
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	4	-93 667	-14 867
Saadud intressid		472	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-93 195	-14 867
Rahavood finantseerimistegevusest			
Tagatiseta võlakohustused		0	979 732
Laenude tagasimaksed		-128 871	-516 095
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-128 871	463 637
Rahavood kokku		-395 000	380 510
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	395 437	14 927
Valuutakursside mõju		415	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	22	395 437
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-395 000	380 510



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurss	Eelmiste perioodide kahjum	Aastaaruande kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	-87 330	-248 582	-295 912
Osakapitali suurendamine	10 000	290 000	0	0	300 000
2006. aasta kahjum	0	0	-248 582	248 582	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	1 546 061	1 546 061
Saldo seisuga 31.12.2007	50 000	290 000	-335 912	1 546 061	1 550 149
2007. aasta kasum	0	0	1 546 061	-1 546 061	0
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-405 601	-405 601
Saldo seisuga 31.12.2008	50 000	290 000	1 210 149	-405 601	1 144 548

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Kõrgepinge 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 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. 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. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

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.

C. 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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



D. 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 kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

E. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.



Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Raha pangakontol	22	395 467
KOKKU:	22	395 467

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaksu ettemaks	59 417	41 189
KOKKU:	59 417	36 304

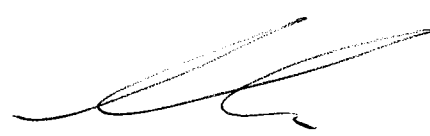
Lisa 4 Kinnisvarainvesteering

Saldo 31.12.2006	2 211 968
Ostud perioodi jooksul	14 867
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	1 773 165
Saldo 31.12.2007	4 000 000
Ostud perioodi jooksul	93 667
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	-93 667
Saldo 31.12.2008	4 000 000

Lisa 5 Lühiajalised võlakohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Hansapank (1)	1 371 122	1 499 993
FS Capital Management OÜ (2)	810 682	0
Baltic Real Estate Investment Centre OÜ (3)	540 455	0
KOKKU:	2 722 259	1 499 993

- (1) Hansapanga laenu tagastustähtaeg kogu summas on 14.12.2008
Laenu intress on Euro 6 kuu euribor + 3,5%, baasvaluuta EUR.
- (2) FS Capital Management OÜ laenu tähtaeg on 30.06.2009. Laenu
intress on 12% aastas, baasvaluuta EEK.
- (3) Baltic Real Estate Investment Centre OÜ laenu tähtaeg on 30.06.2009.
Laenuintress on 12% aastas, baasvaluuta EEK.



Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Hankijatele tasumata arved	26 032	29 128
Intressivõlad	166 600	6 219
KOKKU:	192 632	171 618

Lisa 7 Pikaajalised võlakohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Hansapank (1)	0	0
FS Capital Management OÜ (2)	0	810 682
Baltic Real Estate Investment Centre OÜ (3)	0	540 455
KOKKU:	0	1 351 137

- (1) Hansapanga laenu tagastustähtaeg kogu summas on 14.12.2008
Laenuintress on Euro 6 kuu euribor + 3,5%, baasvaluuta EUR.
- (2) FS Capital Management OÜ laenu tähtaeg on 30.06.2009.
Laenuintress on 12 % aastas, baasvaluuta EUR.
- (3) Baltic Real Estate Investment Centre OÜ laenu tähtaeg 30.06.2009.
Laenuintress on 12 % aastas, baasvaluuta EUR.

Lisa 8 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv	500	500
Osa nimiväärtus	100	100

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2008 koosneb 500 osast nimiväärtusega 100 krooni, mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte vaba jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustab 804 548 krooni (2007: 1 210 149).

Maksimaalselt võimalikud dividendid 31.12.2008 seisuga on summas 635 593 krooni (2007: 956 018) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendidelt tulumaks summas 168 955 krooni (2007: 254 131).



Lisa 9 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Panga teenustasud	55	109
Muud lepingutasud	0	3 750
Juriidilised kulud	10 392	10 922
Teenused	9 500	6 500
Maksud	0	280
KOKKU:	19 947	21 561

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtted ning emaettevõtete omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ost

Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	2008
FS Capital Management OÜ	emaettevõtte	69 620
Kokku		69 620

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ-l on aruandeaastal seotud osapooltevahelised laenulepingud:

Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	Nõue	Kohustus
FS Capital Management OÜ	emaettevõtte	0	810 682
Baltic Real Estate Investment Centre OÜ	emaettevõtte	0	540 455
KOKKU:		0	1 351 137

Muu info laenude kohta on avalikustatud lisas 5.



Saldod bilansipäeva seisuga

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

Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	Kokku
Kohustused			
FS Capital Management OÜ	emaettevõte	912 300	912 300
Baltic Real Estate Investment Centre OÜ	emaettevõte	607 797	607 797
KOKKU:		1 520 097	1 520 097

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused

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



JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt, 22.06.2009 kinnitamine.



Juhatuse liige
Rain Pettai

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide kasum	1 210 149
2008. aasta puhaskahjum	-405 601

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2008: 804 548

Juhatus teeb ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide kasumist ning jätta vaba omakapital summas 804 548 krooni jaotamata.



Juhatus liige
Rain Pettai

OSANIKE NIMEKIRISeisuga 01.01.2008

Miterassa OÜ	60% osadest	30 000 krooni
Baltic Real Estate Centre OÜ	40 % osadest	20 000 krooni
KOKKU		50 000 krooni

Seisuga 31.12.2008

FS Capital Management OÜ (endise nimega Miterassa OÜ)	60% osadest	30 000 krooni
Baltic Real Estate Centre OÜ	40 % osadest	20 000 krooni
KOKKU		50 000 krooni

