

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Pimeaia Kinnisvara Osaühing

registrikood: 10964963

tänava/talu 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	11
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.

2012.aastal jätkas ettevõtte tema omanduses oleva naaberkrundi, Kraavi 14A väärtustamisega, alustades ettevalmistusi rajada sinna multifunktsionaalse elu- ja ärihoone.

2013. aastal jätkuvad ettevalmistustööd projekteerija ja teiste koostööpartnerite valimisega, et soodsa majanduskliima tekkel alustada projekti arendusega.

2012. aastal ja võrdlusaastal ettevõttel töötajad puudusid, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	200	112
Nõuded ja ettemaksed	1 543	6 027
Kokku käibevara	1 743	6 139
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	355 250	355 124
Kokku põhivara	355 250	355 124
Kokku varad	356 993	361 263
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	208 353	208 428
Võlad ja ettemaksed	85 991	70 791
Kokku lühiajalised kohustused	294 344	279 219
Kokku kohustused	294 344	279 219
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196
Kohustuslik reservkapital	320	320
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	78 528	128 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 395	-50 018
Kokku omakapital	62 649	82 044
Kokku kohustused ja omakapital	356 993	361 263

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5	-7 882
Mitmesugused tegevuskulud	256	-1 198
Muud ärikulud	-1 436	-38 631
Ärikasum (kahjum)	-1 185	-47 711
Finantstulud ja -kulud	-18 210	-2 307
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 395	-50 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 395	-50 018

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 185	-47 711
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 484	12 077
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 670	28 334
Kokku rahavood äritegevusest	-371	-7 300
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-126	-274
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-126	-274
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	585	630
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	585	630
Kokku rahavood	88	-6 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	112	7 056
Raha ja raha ekvivalentide muutus	88	-6 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	200	112

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-19 395	-19 395
31.12.2012	3 196	320	59 133	62 649

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9	0	0
Muud nõuded	1 534	1 534	0	0
Laenunõuded	1 534	1 534	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 543	1 543	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 493	4 493	0	0
Muud nõuded	1 534	1 534	0	0
Laenunõuded	1 534	1 534	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 027	6 027	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	354 850
Ostud ja parendused	274
31.12.2011	355 124
Ostud ja parendused	126
31.12.2012	355 250

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikult	208 353	208 353		
Lühiajalised laenud kokku	208 353	208 353		
Laenukohustused kokku	208 353	208 353	0	0

	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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 319	2 319	0	0
Muud võlad	83 672	83 672	0	0
Intressivõlad	43 819	43 819	0	0
Muud viitvõlad	39 853	39 853	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	85 991	85 991	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 693	3 693	0	0
Muud võlad	67 098	67 098	0	0
Intressivõlad	27 373	27 373	0	0
Muud viitvõlad	39 725	39 725	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	70 791	70 791	0	0

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-18 210	-2 307
Intressikulu laenudelt	-18 210	-2 307
Kokku finantstulud ja -kulud	-18 210	-2 307

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	FS Capital Management OÜ
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	292 154	277 011

2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	1 054	585	660
2011	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	322	1 480	0

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

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2013

Pimeaia Kinnisvara Osaühing (registrikood: 10964963) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PETTAI	Juhatuse liige	28.08.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	78 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 395
Kokku	59 133
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59 133
Kokku	59 133

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
Veebilehe aadress	www.pimeaia.ee