

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Pimeaia Kinnisvara Osühing

registrikood: 10964963

tänavatalu nimi, Järvevana tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Seotud osapooled	10

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.

2013. aastal jätkas ettevõtte tema omanduses oleva naaberkrundi, Kraavi 14A väärtustamisega, alustades ettevalmistusi rajada sinna multifunktsionaalne elu- ja ärihoone.

2014. aastal jätkuvad ettevalmistustööd projekteerija ja teiste koostööpartnerite valimisega, et soodsa majanduskliima tekkel alustada projekti arendusega.

2013. aastal ja võrdlusaastal ettevõttel töötajad puudusid, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	106	200	
Nõuded ja ettemaksed	1 546	1 543	2
Kokku käibevara	1 652	1 743	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	355 388	355 250	3
Kokku põhivara	355 388	355 250	
Kokku varad	357 040	356 993	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	208 495	208 353	4
Võlad ja ettemaksed	96 605	85 991	5
Kokku lühiajalised kohustused	305 100	294 344	
Kokku kohustused	305 100	294 344	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 133	78 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 709	-19 395	
Kokku omakapital	51 940	62 649	
Kokku kohustused ja omakapital	357 040	356 993	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-5
Mitmesugused tegevuskulud	-289	256
Muud ärikulud	0	-1 436
Kokku ärikasum (-kahjum)	-289	-1 185
Intressikulud	-10 420	-18 210
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 709	-19 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 709	-19 395

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-289	-1 185	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	4 484	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	194	-3 670	5
Kokku rahavood äritegevusest	-98	-371	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-138	-126	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-138	-126	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	142	585	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	142	585	
Kokku rahavood	-94	88	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	200	112	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-94	88	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	106	200	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-10 709	-10 709
31.12.2013	3 196	320	48 424	51 940

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2013. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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.

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.

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 dividende 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12	0	0
Muud nõuded	1 534	1 534	0	0
Laenunõuded	1 534	1 534	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 546	1 546	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäanud 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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	355 124
Ostud ja parendused	126
31.12.2012	355 250
Ostud ja parendused	138
31.12.2013	355 388

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikult	208 495	208 495		
Lühiajalised laenud kokku	208 495	208 495		
Laenukohustused kokku	208 495	208 495	0	0

	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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 641	2 641	0	0
Muud võlad	93 964	93 964	0	0
Intressivõlad	54 239	54 239	0	0
Muud viitvõlad	39 725	39 725	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	96 605	96 605	0	0

	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

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	303 038	292 154

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	322	142	0
2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	1 054	585	660

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: 16.06.2014

Pimeaia Kinnisvara Osaühing (registrikood: 10964963) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PETTAI	Juhatuse liige	25.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 133
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 709
Kokku	48 424
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 424
Kokku	48 424

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