

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Kõrgepinge Kinnisvara OÜ

registrikood: 11110571

tänava/talu nimi, Järvevana tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10132

telefon: +372 6262718

faks: +372 6262719

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	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Kõrgepinge Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara arendamine perspektiivse Kõrgepinge tänava piirkonnas Tallinnas. Äriühingule kuuluva kinnistu suhtes on detailplaneering vastu võetud. Ettevõtte on otsustanud detailplaneeringu menetlusega mitte edasi liikuda, kuni on otsustatud kinnistule ligipääsu tagava tänava väljaehitamisega seonduv. 2013. aasta jooksul selles osas muudatusi ei olnud.

2013. aastal ei töötanud ettevõttes ühtegi töötajat. Tööde teostamiseks kasutati allhanketöid, juhatusel liikmed koordineerisid tegevusi tasuta.

Ettevõtte omakapital ei vasta 31.12.2013 seisuga seaduses ettenähtule. Juhatus näeb võimalust teenida järgneval aruandeaasta kasumit summas, mis viib omakapitali vastavusse seaduse nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7	0	
Nõuded ja ettemaksed	25	123	2
Kokku käibevara	32	123	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	266 296	265 000	3
Kokku põhivara	266 296	265 000	
Kokku varad	266 328	265 123	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	162 579	147 849	4
Võlad ja ettemaksed	64 953	57 251	5
Kokku lühiajalised kohustused	227 532	205 100	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	46 531	56 260	4
Kokku pikaajalised kohustused	46 531	56 260	
Kokku kohustused	274 063	261 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	
Ülekurss	18 534	18 534	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-18 287	-13 321	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 498	-4 966	
Kokku omakapital	-7 735	3 763	
Kokku kohustused ja omakapital	266 328	265 123	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Muud äritulud	1 513	7 567	
Mitmesugused tegevuskulud	-586	-586	6
Muud ärikulud	-42	-8	
Kokku ärikasum (-kahjum)	885	6 973	
Intressikulud	-12 383	-11 939	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 498	-4 966	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 498	-4 966	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	885	6 973	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-7 567	
Kokku korrigeerimised	0	-7 567	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98	-30	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 015	-659	5
Kokku rahavood äritegevusest	-32	-1 283	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 296	-1 786	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 296	-1 786	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 035	14 819	4
Saadud laenude tagasimaksed	-10 034	-7 670	4
Makstud intressid	-3 666	-4 086	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 335	3 063	
Kokku rahavood	7	-6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	6	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7	-6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3 196	18 534	320	-13 321	8 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-4 966	-4 966
31.12.2012	3 196	18 534	320	-18 287	3 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-11 498	-11 498
31.12.2013	3 196	18 534	320	-29 785	-7 735

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kõrgepinge 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 Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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.

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.

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.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25	25	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	25	25	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	123	123	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	123	123	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	255 647
Ostud ja parendused	1 786
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 567
31.12.2012	265 000
Ostud ja parendused	1 296
31.12.2013	266 296

Kõrgepinge tänava piirkonnas asuv kinnistu on tagatiseks Swedbank AS laenule (vt lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omanikulaenud	152 850	152 850		
Lühiajalised laenud kokku	152 850	152 850		
Pikaajalised laenud				
Eesti krediitdiasutus	56 260	9 729	46 531	0
Pikaajalised laenud kokku	56 260	9 729	46 531	0
Laenukohustused kokku	209 110	162 579	46 531	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omanikulaenud	137 815	137 815		
Lühiajalised laenud kokku	137 815	137 815		
Pikaajalised laenud				
Eesti krediitdiasutus	66 294	10 034	56 260	0
Pikaajalised laenud kokku	66 294	10 034	56 260	0
Laenukohustused kokku	204 109	147 849	56 260	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	266 296	265 000
Kokku	266 296	265 000

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	1 035	1 035	0	0
Muud võlad	63 918	63 918	0	0
Intressivõlad	63 918	63 918	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	64 953	64 953	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 045	2 045	0	0
Muud võlad	55 206	55 206	0	0
Intressivõlad	55 199	55 199	0	0
Muud viitvõlad	7	7	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	57 251	57 251	0	0

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Juriidilised ja raamatupidamisteenused	415	415
Panga teenus- ja lepingutasud	171	171
Kokku mitmesugused tegevuskulud	586	586

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	FS Capital Management OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	148 884	126 812
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 919	66 202

2013	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	499	15 035

2012	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	499	13 619
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 200

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtted ning emaettevõtete omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- 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. Juhatuse liikmetele tasu arvestatud ja soodustusi tehtud pole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2014

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ (registrikood: 11110571) 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)	-18 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 498
Kokku	-29 785
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-29 785
Kokku	-29 785

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Interassa	10621766	Kentmanni 15-12, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
OÜ FS Capital Management	10349703	Järvevana tee 5	30000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6262718
Faks	+372 6262719
Mobiiltelefon	+372 5073999
E-posti aadress	rain@miterassa.ee