

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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.

2014. aastal jätkas ettevõtte tema omanduses oleva naaberkrundi, Kraavi 14A väärtustamisega, alustades ettevalmistusi rajada sinna multifunktsionaalne elu- ja ärihoone. 2015. aastal jätkuvad ettevalmistustööd projekteerija ja teiste koostööpartnerite valimisega, et soodsa majanduskliima tekkel alustada projekti arendusega.

2014. aastal ja võrdlusaastal ettevõttel töötajad puudusid, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	111	106	
Nõuded ja ettemaksed	9	1 546	2
Kokku käibevara	120	1 652	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	355 388	355 388	3
Kokku põhivara	355 388	355 388	
Kokku varad	355 508	357 040	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	209 462	208 495	4
Võlad ja ettemaksed	106 477	96 605	5
Kokku lühiajalised kohustused	315 939	305 100	
Kokku kohustused	315 939	305 100	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 424	59 133	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 371	-10 709	
Kokku omakapital	39 569	51 940	
Kokku kohustused ja omakapital	355 508	357 040	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused tegevuskulud	-340	-289
Muud ärikulud	-1 603	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 943	-289
Intressikulud	-10 428	-10 420
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 371	-10 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 371	-10 709

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 943	-289	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 537	-3	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	301	194	5
Kokku rahavood äritegevusest	-105	-98	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-138	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-138	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	110	142	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	110	142	
Kokku rahavood	5	-94	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	106	200	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5	-94	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111	106	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-12 371	-12 371
31.12.2014	3 196	320	36 053	39 569

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2014. 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. 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.

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 20/80 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)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9	9	0	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	355 250
Ostud ja parendused	138
31.12.2013	355 388
31.12.2014	355 388

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikult	209 462	209 462		
Lühiajalised laenud kokku	209 462	209 462		
Laenukohustused kokku	209 462	209 462	0	0

	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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 086	2 086	0	0
Muud võlad	104 391	104 391	0	0
Intressivõlad	64 666	64 666	0	0
Muud viitvõlad	39 725	39 725	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	106 477	106 477	0	0

	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

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	313 876	303 038

2014	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	251	967
2013	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	322	142

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: 21.05.2015

Pimeaia Kinnisvara Osaühing (registrikood: 10964963) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PETTAI	Juhatuse liige	25.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 371
Kokku	36 053
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	36 053
Kokku	36 053

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ FS Capital Management	10349703		50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rain@miterassa.ee
Veebilehe aadress	www.pimeaia.ee