

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pimeaia Kinnisvara Osühing

registrikood: 10964963

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10112

e-posti aadress: rain@miterassa.ee

veebilehe aadress: www.pimeaia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	8

Tegevusaruanne

OÜ Pimeaia Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara arendamine perspektiivses ja ainulaadses Narva vanalinnas Pimeaia Bastioni vahetus läheduses.

2023. aastal jätkas ettevõtte tema omanduses oleva krundi, Kraavi 14A väärtustamisega, alustades ettevalmistusi rajada sinna multifunktsionaalne elu- ja ärihoone. 2024. aastal jätkuvad ettevalmistustööd projekteerija ja teiste koostööpartnerite valimisega, et soodsa majanduskliima tekkel alustada projekti arendusega.

2023. aastal ja võrdlusaastal ettevõttel töötajad puudusid, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	32	81
Nõuded ja ettemaksed	220	220
Kokku käibevarad	252	301
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	355 388	355 388
Kokku põhivarad	355 388	355 388
Kokku varad	355 640	355 689
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	185 977	185 977
Võlad ja ettemaksed	160 355	154 680
Kokku lühiajalised kohustised	346 332	340 657
Kokku kohustised	346 332	340 657
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196
Kohustuslik reservkapital	320	320
Muud reservid	30 000	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-18 484	-12 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 724	-5 724
Kokku omakapital	9 308	15 032
Kokku kohustised ja omakapital	355 640	355 689

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused tegevuskulud	-325	-325
Ärikasum (kahjum)	-325	-325
Intressikulud	-5 399	-5 399
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 724	-5 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 724	-5 724

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pimeaia Kinnisvara OÜ 2023. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

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.

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) 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 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	215 977	215 977
Kokku laenukohustised	215 977	215 977
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	160 355	154 680
Kokku võlad ja ettemaksed	160 355	154 680

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	215 977	0	0	215 977	5 399
Kokku laenukohustised	215 977	0	0	215 977	5 399

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	215 977	0	0	215 977	5 399
Kokku laenukohustised	215 977	0	0	215 977	5 399

OSTETUD	2023			2022	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	325	0	0	325
Kokku ostetud	0	325	0	0	325

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2024

Pimeaia Kinnisvara Osaühing (registrikood: 10964963) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PETTAI	Juhatuse liige	27.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-18 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 724
Kokku	-24 208