

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Sulevimäe Projekt

registrikood: 11470128

tänava/talu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.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 Raha	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Muud võlad	10
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Sulevimäe Projekt põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, ost, müük vahendus, rentimine ja üürimine.

Uurimisväljaminekuid ei tehtud, samuti ei ole planeeritud uurimisväljaminekuid teha 2012. majandusaastal.

Juhatus koosneb ühest isikust, juhatuse liikmele tasu ei makstud. Firma majandustegevust korraldab ja juhib juhatus.

OÜ Sulevimäe Projekt'is töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 293	2 088	2
Nõuded ja ettemaksed	255 647	255 647	9
Kokku käibevara	256 940	257 735	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 022 732	9 564 688	3
Kokku põhivara	10 022 732	9 564 688	
Kokku varad	10 279 672	9 822 423	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	32	32	9
Võlad ja ettemaksed	348	348	4
Kokku lühiajalised kohustused	380	380	
Kokku kohustused	380	380	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 196	6
Ülekurss	9 818 528	14 476 836	
Kohustuslik reservkapital	320	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	-5 102 284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	457 249	444 295	
Kokku omakapital	10 279 292	9 822 043	
Kokku kohustused ja omakapital	10 279 672	9 822 423	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-796	-498	7
Ärikasum (kahjum)	-796	-498	
Finantstulud ja -kulud	458 045	444 793	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	457 249	444 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	457 249	444 295	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-796	-498	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	348	
Kokku rahavood äritegevusest	-796	-150	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	2	
Kokku rahavood	-795	-148	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 088	2 236	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-795	-148	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 293	2 088	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 196	14 476 836		-5 102 284	9 377 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		444 295	444 295
31.12.2010	3 196	14 476 836		-4 657 989	9 822 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)		0	0	457 249	457 249
Muud muutused omakapitalis	-1	-4 658 308	320	4 657 989	0
31.12.2011	3 195	9 818 528	320	457 249	10 279 292

Vastavalt OÜ Sulevimäe Projekt põhikirjale on miinimumkapital 2 500 eurot ja maksimumkapital 10 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sulevimäe Projekt 2011. 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 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

OÜ Sulevimäe Projekt kui emaettevõtte, kes kooskõlas Raamatupidamise seaduse §29 ei pea konsolideeritud aruandeid koostama, kajastab investeringuid tütarettevõtetesse kapitali osaluse meetodil. Konsolideeritud aruande koostaja on Elukool OÜ, reg. nr. 10717354.

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

OÜ Sulevimäe Projekt aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke; (ettevõtte on üks 100%-st juriidilisest isikust omanik)
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	1 293	2 088
Kokku raha	1 293	2 088

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10901460	PalmGrupp OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
PalmGrupp OÜ	9 564 688	458 044	10 022 732
Kokku	9 564 688	458 044	10 022 732

Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	348	348		
Kokku muud võlad	348	348		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	348	348		
Kokku muud võlad	348	348		

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	361 227	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	96 022	0
Kokku tingimuslikud kohustused	457 249	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 195	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	-796	-498
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-796	-498

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	458 044	444 791
Intressitulud	1	2
Muud intressitulud	1	2
Kokku finantstulud ja -kulud	458 045	444 793

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rannavärava Projekt OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Elukool OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	255 647	32	255 647	32

Vaata lisad 3 ja 5.

Nõuete all kajastatakse dividendinõuet. Kohustuste all kajastakse saadud laenu.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Sulevimäe Projekt (registrikood: 11470128) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	28.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sulevimäe Projekt osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Sulevimäe Projekt raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 11, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

1. Bilansis kajastatud tütarettevõtte aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes on märkus, mille kohaselt on tütarettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2011.a on kajastamata üürilepingust tulenev kohustus summas 154 tuhat eurot ja bilansis seisuga 31. detsember 2010 on kajastamata kohustuse summa 141 tuhat eurot. Samades summades peaks olema väiksemad ka tütarettevõtte omakapitalid vastavatel bilansipäevadel. Eelnimetatud kohustusega seonduvalt peaks tütarettevõtte aruandeperioodi kasum olema väiksem 13 tuhat euro võrra ning 2010.a kasum väiksem 141 tuhat euro võrra. Toodud summad mõjutavad ka OÜ Sulevimäe Projekt aruandeperioodi ning 2010.a. kasumit ning bilanssides seisuga 31. detsember 2011 ning 31. detsember 2010.a kajastatud finantsinvesteeringut ja omakapitali.

2. Bilansis kajastatud tütarettevõtte aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes on märkus, mille kohaselt sisaldavad tütarettevõtte bilansis olevad pikaajalised nõuded summas 1 454 tuhat eurot tagatiseta laenu- ja intressinõuet seotud isiku vastu. Nimetatud seotud isiku bilansis seisuga 31. detsember 2011 on kajastatud 2007.a soetatud kinnisvarainvesteering summas 2 565 tuhat eurot, mille õiglast väärtust ekspert 2011.ega 2010.a lõpul hinnanud ei ole. Audiitori hinnangul võib eelnimetatud vara väärtus olla langenud. Juhul, kui seotud isiku kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud, võib sellest tulenevalt osutada vajalikuks seotud isiku vastu oleva pikaajalise laenu- ja intressinõude allhindlus tütarettevõtte aruandes. See mõjutaks ka finantsinvesteeringu väärtust OÜ Sulevimäe Projekt aruandes. Samasisuline märkus oli ka 2010.a aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Sulevimäe Projekt finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486

Grant Thornton Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Tallinn

27. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Sulevimäe Projekt (registrikood: 11470128) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	457 249
Kokku	457 249
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Ülekursi vähendamine	
Kokku	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee