

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: SVARSTEN KINNISVARA OÜ

registrikood: 10813069

tänavatalu nimi, Estonia pst. 1

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 10143

maakond: Harju maakond

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12

Tegevusaruanne

OÜ Svarsten Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara haldamine.

2009. aastal jätkati kinnisvarade haldamise ja hooldamisega. Lisaks osutati ka õiguslast ja ärialast nõustamist.

Lõppenud majandusaasta müügitulu oli 1,5 milj. krooni ja puaskasum 1,1 milj. krooni.

Tööjõukulud olid 2009.a. 3 898 krooni ja sotsiaalmaksed 1 298 krooni.

Juhatuse liikmele tasu 2009.a. ei makstud.

Järgmisel majandusaastal on plaanis arendada kinnisvaraobjektide haldamist, hooldamist ja arendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Svarsten Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	186 632	3 248	2
Finantsinvesteeringud	0	40 000	
Nõuded ja ettemaksed	4 651 611	9 728 733	3, 4
Varud	4 187 198	4 308 849	5
Kokku käibevara	9 025 441	14 080 830	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	50 000	50 000	6
Kokku põhivara	50 000	50 000	
Kokku varad	9 075 441	14 130 830	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 850 115	9 681 504	7
Võlad ja ettemaksed	124 218	420 540	8
Kokku lühiajalised kohustused	3 974 333	10 102 044	
Kokku kohustused	3 974 333	10 102 044	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 984 786	3 120 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 072 322	863 889	
Kokku omakapital	5 101 108	4 028 786	
Kokku kohustused ja omakapital	9 075 441	14 130 830	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 473 093	1 425 760	9
Muud äritulud	8 605	4 300	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-378 523	-41 278	
Mitmesugused tegevuskulud	-54 993	-121 314	
Tööjõukulud	-5 196	-56 016	10
Muud ärikulud	-10 617	-4 149	
Ärikasum (-kahjum)	1 032 369	1 207 303	
Finantstulud ja -kulud	39 953	-343 414	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 072 322	863 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 072 322	863 889	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 032 369	1 207 303
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	463 548	-1 161 079
Varude muutus	121 651	-790 587
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-296 321	139 215
Laekunud intressid	28	
Makstud intressid	-121 915	-343 414
Kokku rahavood äritegevusest	1 199 360	-948 562
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	160 000	0
Antud laenud	-272 393	-6 206 990
Antud laenude tagasimaksed	4 887 807	42 174
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 775 414	-6 164 816
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40 000	7 378 273
Saadud laenude tagasimaksed	-5 831 390	-581 585
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 791 390	6 796 688
Kokku rahavood	183 384	-316 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 248	319 938
Raha ja raha ekvivalentide muutus	183 384	-316 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	186 632	3 248

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	3 120 897	3 164 897
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			863 889	863 889
31.12.2008	40 000	4 000	3 984 786	4 028 786
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 072 322	1 072 322
31.12.2009	40 000	4 000	5 057 108	5 101 108

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Svarsten Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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 Eesti kroonides.

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 soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2009 ja aruande koostamiskuupäeva 30. juuni 2010 vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	186 632	3 248
Kokku raha	186 632	3 248

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 277 377	2 582 377	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 950	184 499	4
Muud nõuded	1 840	0	
Lühiajalised laenud, intressimääraga 0%	2 346 444	6 961 857	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 651 611	9 728 733	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	25 950	184 499
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 950	184 499

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Lõpetamata toodang	4 175 249	4 305 846
Ettemaksed varude eest	11 949	3 003
Kokku varud	4 187 198	4 308 849

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	50 000	50 000
Jääkmaksumus	50 000	50 000
31.12.2008		
Soetusmaksumus	50 000	50 000
Jääkmaksumus	50 000	50 000
31.12.2009		
Soetusmaksumus	50 000	50 000
Jääkmaksumus	50 000	50 000

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	3 850 115	3 850 115		
Lühiajalised laenud kokku	3 850 115	3 850 115		
Laenukohustused kokku	3 850 115	3 850 115		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	9 681 504	9 681 504		
Lühiajalised laenud kokku	9 681 504	9 681 504		
Laenukohustused kokku	9 681 504	9 681 504		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	84 218	380 540
Saadud ettemaksed	40 000	40 000
Kokku võlad ja ettemaksed	124 218	420 540

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 473 093	1 425 760
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 473 093	1 425 760
Kokku müügitulu	1 473 093	1 425 760
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvarabüroode tegevus	1 226 993	1 425 760
Õigusabi	246 100	0
Kokku müügitulu	1 473 093	1 425 760

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	3 898	42 023
Sotsiaalmaksud	1 298	13 993
Kokku tööjõukulud	5 196	56 016

Aruande digitaalallkirjad

SVARSTEN KINNISVARA OÜ (registrikood: 10813069) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 984 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 072 322
Kokku	5 057 108
Jaotamine	
Dividendideks	3 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	984 786
Kokku	3 984 786

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1226993	83.29%	Jah
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus	69102	246100	16.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Prints	47206080262	Tallinn, Harju maakond, Eesti	32000 EEK
OSAÜHING LERON HOLDING	10916800	Maakri 36-34, Tallinn, Harju maakond, Eesti	8000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6844400
E-posti aadress	martin@cavere.ee