

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: SVARSTEN KINNISVARA OÜ

registrikood: 10813069

tänav ja maja number: Estonia pst. 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6844400

Sisukord

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	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13

Tegevusaruanne

OÜ Svarsten Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara haldamine.

2010. aastal jätkati kinnisvarade haldamise ja hooldamisega. Lisaks osutati ka õiguslast nõustamist.

Lõppenud majandusaasta müügitulu oli 30 tuhat krooni ja puhaskasum 1,1 milj. krooni.

Töötasu ja juhatuse liikmele tasu 2010.a. ei makstud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 toodud 2010. 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)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 996	186 632	2
Nõuded ja ettemaksed	4 057 467	4 651 611	3, 4
Varud	4 276 222	4 187 198	5
Kokku käibevara	8 337 685	9 025 441	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	50 000	50 000	6
Kokku põhivara	50 000	50 000	
Kokku varad	8 387 685	9 075 441	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 143 444	3 850 115	7
Võlad ja ettemaksed	68 919	124 218	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 212 363	3 974 333	
Kokku kohustused	2 212 363	3 974 333	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 057 106	3 984 786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 074 216	1 072 322	
Kokku omakapital	6 175 322	5 101 108	
Kokku kohustused ja omakapital	8 387 685	9 075 441	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	30 000	1 473 093	9
Muud äritulud	1 161 260	8 605	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 545	-378 523	
Mitmesugused tegevuskulud	-61 418	-54 993	
Tööjõukulud	0	-5 196	
Muud ärikulud	-7 786	-10 617	
Ärikasum (-kahjum)	1 071 511	1 032 369	
Finantstulud ja -kulud	2 705	39 953	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 074 216	1 072 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 074 216	1 072 322	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 071 511	1 032 369
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 085 595	463 548
Varude muutus	-89 024	121 651
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 793 747	-296 321
Laekunud intressid	55	28
Makstud intressid	0	-121 915
Kokku rahavood äritegevusest	274 390	1 199 360
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	160 000
Antud laenud	-1 306 100	-272 393
Antud laenude tagasimaksed	818 300	4 887 807
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-487 800	4 775 414
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 212 675	40 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 181 901	-5 831 390
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	30 774	-5 791 390
Kokku rahavood	-182 636	183 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	186 632	3 248
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-182 636	183 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 996	186 632

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	3 984 786	4 028 786
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 072 322	1 072 322
31.12.2009	40 000	4 000	5 057 108	5 101 108
Vigade parandamise mõju	0	0	-2	-2
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 074 216	1 074 216
31.12.2010	40 000	4 000	6 131 322	6 175 322

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Svarsten Kinnisvara 2010. 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 arvestuspõhimõtetes.

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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mitmesuguseid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused)

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi

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 ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Lisainformatsioon

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnid bilansi kuupäeva 31. detsember 2010 ja aruande koostamiskuupäeva 30. juuni 2011 vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	3 996	186 632
Kokku raha	3 996	186 632

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 766 057	2 277 377	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 369	25 950	4
Muud nõuded	5 490	1 840	
Lühiajalised laenud, intressimääraga 0%	2 232 550	2 346 444	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 057 466	4 651 611	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 414	25 950
Ettemaksukonto jääk	50 955	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 369	25 950

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata toodang	4 269 122	4 175 249
Ettemaksed varude eest	7 100	11 949
Kokku varud	4 276 222	4 187 198

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
31.12.2010		
Soetusmaksumus	50 000	50 000
Jääkmaksumus	50 000	50 000

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	2 143 444	2 143 444		
Lühiajalised laenud kokku	2 143 444	2 143 444		
Laenukohustused kokku	2 143 444	2 143 444		

	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		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	68 919	84 218
Saadud ettemaksed	0	40 000
Kokku võlad ja ettemaksed	68 919	124 218

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 000	1 473 093
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	30 000	1 473 093
Kokku müügitulu	30 000	1 473 093
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarabüroode tegevus	0	1 226 993
Õigusabi	30 000	246 100
Kokku müügitulu	30 000	1 473 093

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	0	3 898
Sotsiaalmaksud	0	1 298
Kokku tööjõukulud	0	5 196

Aruande digitaalallkirjad

SVARSTEN KINNISVARA OÜ (registrikood: 10813069) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	10.11.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 057 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 074 216
Kokku	6 131 322
Jaotamine	
Dividendideks	3 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	3 000 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus	69102	30000	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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