

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: SVARSTEN KINNISVARA OÜ

registrikood: 10813069

tänav a nimi, maja number: Estonia pst. 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6844400

e-posti aadress: martin@cavere.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

2012. aastal valmis Nässuma külas puhkekompleksi esimese etapina puhkemaja. 2013. aastal on planeeritud ehitustegevuse jätkamine ning valminud puhkemajas alustatakse majutusteenuse osutamise ja ruumide üürimisega. Kogu puhkekompleks valmib 2014.aasta esimeses pooles.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	26 897	4 231	2
Nõuded ja ettemaksed	215 534	197 915	
Varud	272 847	272 971	4
Kokku käibevara	515 278	475 117	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	276 974	70 044	5
Kokku põhivara	276 974	70 044	
Kokku varad	792 252	545 161	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	381 281	137 375	6
Võlad ja ettemaksed	8 652	5 770	7
Kokku lühiajalised kohustused	389 933	143 145	
Kokku kohustused	389 933	143 145	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	399 205	391 863	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	303	7 342	
Kokku omakapital	402 319	402 016	
Kokku kohustused ja omakapital	792 252	545 161	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	11 600	0	8
Muud äritulud	0	85 185	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-942	-586	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 684	-4 713	
Tööjõukulud	-886	0	9
Muud ärikulud	-2	-72 545	
Ärikasum (kahjum)	3 086	7 341	
Finantstulud ja -kulud	-2 783	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	303	7 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	303	7 342	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 086	7 341	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-66 848	
Kokku korrigeerimised	0	-66 848	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 411	11 369	
Varude muutus	125	330	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 881	1 365	
Laekunud intressid	8	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-14 311	-46 442	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-206 930	0	
Antud laenud	0	-1 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	51 036	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-206 930	50 036	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	246 230	96 171	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 323	-95 789	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	243 907	382	
Kokku rahavood	22 666	3 976	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 231	255	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22 666	3 976	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 897	4 231	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	391 863	394 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 342	7 342
Muutused muudest omanike sissemaksetest	-1	0	0	-1
31.12.2011	2 555	256	399 205	402 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	303	303
31.12.2012	2 555	256	399 508	402 319

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Svarsten Kinnisvara 2012. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi 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 akumulieeritud 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 kulutusi. 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 kuuluvas 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.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2012 ja aruande koostamiskuupäeva vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	26 897	4 231
Kokku raha	26 897	4 231

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	22 733	0	32	0
Üksikisiku tulumaks	0	102	0	0
Sotsiaalmaks	0	217	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	13	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	28	0	0
Intress	0	1	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		967	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 733	361	999	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	272 847	272 847
Ettemaksed varude eest	0	124
Kokku varud	272 847	272 971

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 196	3 196
Jääkmaksumus	3 196	3 196
Muud muutused	66 848	66 848
31.12.2011		
Soetusmaksumus	70 044	70 044
Jääkmaksumus	70 044	70 044
Ostud ja parendused	206 930	206 930
31.12.2012		
Soetusmaksumus	276 974	276 974
Jääkmaksumus	276 974	276 974

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	381 281	381 281		
Lühiajalised laenud kokku	381 281	381 281		
Laenukohustused kokku	381 281	381 281		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	137 375	137 375		
Lühiajalised laenud kokku	137 375	137 375		
Laenukohustused kokku	137 375	137 375		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 291	8 291		
Maksuvõlad	361	361		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 652	8 652		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 770	5 770		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 770	5 770		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 600	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 600	0
Kokku müügitulu	11 600	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Õigusabi	11 600	0
Kokku müügitulu	11 600	0

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	659	0
Sotsiaalmaksud	227	0
Kokku tööjõukulud	886	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	339	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

SVARSTEN KINNISVARA OÜ (registrikood: 10813069) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	12.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	399 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	303
Kokku	399 508

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus	69102	11600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Prints	47206080262	Maakri tn 36-34, Eesti	2044 EUR
OSAÜHING LERON HOLDING	10916800	Maakri 36-34, Tallinn, Harju maakond, Eesti	511 EUR

Sidevahendid

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