

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: SVARSTEN KINNISVARA OÜ

registrikood: 10813069

tänavanimi, 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	11

Tegevusaruanne

OÜ Svarsten Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara haldamine.

Töötasu ja juhatuse liikme tasu 2011.a. ei makstud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 231	255	2
Nõuded ja ettemaksed	197 915	259 319	
Varud	272 971	273 301	4
Kokku käibevara	475 117	532 875	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	70 044	3 196	5
Kokku põhivara	70 044	3 196	
Kokku varad	545 161	536 071	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	137 375	136 991	6
Võlad ja ettemaksed	5 770	4 405	7
Kokku lühiajalised kohustused	143 145	141 396	
Kokku kohustused	143 145	141 396	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	391 863	323 208	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 342	68 655	
Kokku omakapital	402 016	394 675	
Kokku kohustused ja omakapital	545 161	536 071	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	0	1 917	8
Muud äritulud	85 185	74 218	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-586	-3 230	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 713	-3 925	
Muud ärikulud	-72 545	-498	
Ärikasum (kahjum)	7 341	68 482	
Finantstulud ja -kulud	1	173	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 342	68 655	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 342	68 655	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 341	68 482	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-66 848	0	
Kokku korrigeerimised	-66 848	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 369	69 382	
Varude muutus	330	-5 690	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 365	-114 641	
Laekunud intressid	1	3	
Kokku rahavood äritegevusest	-46 442	17 536	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-1 000	-83 475	
Antud laenude tagasimaksed	51 036	52 299	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	50 036	-31 176	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	96 171	77 504	
Saadud laenude tagasimaksed	-95 789	-75 537	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	382	1 967	
Kokku rahavood	3 976	-11 673	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	255	11 928	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 976	-11 673	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 231	255	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	323 208	326 020
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	2 556	256	323 208	326 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	68 655	68 655
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Svarsten Kinnisvara 2011. 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Svarsten Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatavalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi. Reskontrote ja pearaamatu vahelisi sendierinevusi kajastatai perioodikuluna või -tuluna.

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

Nõuete 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 intressitulust, 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 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 aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamiskuupäeva vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	4 231	255
Kokku raha	4 231	255

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	32	154
Ettemaksukonto jääk	967	3 257
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	999	3 411

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	272 847	272 847
Ettemaksed varude eest	124	454
Kokku varud	272 971	273 301

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 196	3 196
Jääkmaksumus	3 196	3 196
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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud 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		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	136 991	136 991		
Lühiajalised laenud kokku	136 991	136 991		
Laenukohustused kokku	136 991	136 991		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 770	4 405	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 770	4 405	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	1 917
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	1 917
Kokku müügitulu	0	1 917
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus		
Õigusabi	0	1 917
Kokku müügitulu	0	1 917

Aruande digitaalallkirjad

SVARSTEN KINNISVARA OÜ (registrikood: 10813069) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	15.11.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	391 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 342
Kokku	399 205
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus	69102	0		Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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