

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Svendsen Kinnisvara

registrikood: 11016004

tänavatalu nimi, Kentmanni tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10116

e-posti aadress: j.ploom@phlaw.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Muud nõuded	8
Lisa 4 Muud äritulud	8
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Olulised käibevara allahindlused	9
Lisa 7 Muud ärikulud	9
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Aasta 2016 oli Svendsen Kinnisvara OÜ-le kolmeteistkümnes tegevusaasta Eestis. Svendsen Kinnisvara jätkas Eesti ja lähiriikide investeerimisprojektide analüüsi ning juhtimisteenuse osutamist teistele kontserni ühingutele seoses erinevate olemasolevate ja tulevast kinnisvaraarendustega.

Svendsen Kinnisvara tulude aluseks olid väljastatud laenude intressiarved.

Järgmisel aastal 2017 jätkab Svendsen Kinnisvara teenuste osutamist.

Lugupidamisega
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	176	686	
Nõuded ja ettemaksed	2 594	612 455	
Nõuded ostjate vastu	0	1 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 594	1 281	
Muud nõuded	0	610 174	3,9
Kokku käibevarad	2 770	613 141	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 622 575	4 373 852	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4 622 575	4 373 852	2
Nõuded ja ettemaksed	0	450 000	
Muud nõuded	0	450 000	3,9
Kinnisvarainvesteeringud	0	205 450	
Materiaalsed põhivarad	0	68 489	
Kokku põhivarad	4 622 575	5 097 791	
Kokku varad	4 625 345	5 710 932	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 967	9 491	
Võlad tarnijatele	0	8 643	
Maksuvõlad	0	170	
Muud võlad	6 967	678	
Kokku lühiajalised kohustised	6 967	9 491	
Kokku kohustised	6 967	9 491	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	
Kohustuslik reservkapital	6 400	6 400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 631 041	6 110 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 083 063	-479 351	
Kokku omakapital	4 618 378	5 701 441	
Kokku kohustised ja omakapital	4 625 345	5 710 932	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	0	37 128	
Muud äritulud	76 046	40 124	4
Mitmesugused tegevuskulud	-40 220	-69 776	
Tööjõukulud	0	-25 861	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 576	-22 170	
Olulised käibevara allahindlused	-787 300	0	6
Muud ärikulud	-161 886	-139 472	7
Ärikasum (kahjum)	-923 936	-180 027	
Intressitulud	42 150	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-201 277	-299 324	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 083 063	-479 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 083 063	-479 351	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Svendsen Kinnisvara OÜ 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.

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohaldatavatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele. Samuti moodustab ettevõtte koos oma tütarettevõttega väikese konsolideerimisgrupi ja ei pea koostama konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet.

Svendsen Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Svendsen Kinnisvara OÜ soetas 2015. aastal tütarettevõtte, mis kajastati aruandes soetusmaksumuses, milleks oli omandamisel tasaarvestatud laenuõue. 2016. aastal muudeti aga arvestuspõhimõtet tagasiulatuvalt ja tütarettevõttesse investeringu soetamismaksumuseks on võetud omandatud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus korrigeeritud ostumeetodi põhimõtete kohaselt. Arvestuspõhimõtte muutusest tingituna muutusid saldod bilansis seisuga 31.12.2015: vähenesid kirjed tütarettevõtjate aktsiad ja osad ning eelmiste perioodide jaotamata kasum summas 3 643 018 eurot.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassast olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuseks on võetud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus korrigeeritud ostumeetodi põhimõtete kohaselt. Hiljem korrigeeritakse soetamismaksumust vajadusel investeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega, mis kajastatakse kuluna andeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Põhivara nõuete ja ettemaksete all kajastatakse pikaajalisi laenuõudeid

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi samuti soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida ettevõtte kasutab toodete, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivara mõiste alla kuuluvad muuhulgas ma ja hooned (või osa hoonest) ja nendega seotud õigused (nt. hoonestusõigus, kasutusvaldus), mida ettevõtte kasutab enda majandustegevuses (ükskõik, kas toodete tootmisel, teenuste osutamisel või administratiivhoonena).

Põhivarana on bilansis kajastatud kõik varad maksumuses üle 320 euro ning kasutusega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Masinate ja seadmete amortisatsiooninormis on alates 15% aastas.

Seotud osapooled

Svendsen Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

* omanikke (emaettevõtte omanikud);

* tütarettevõtjat;

*tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähisugulasi ja endega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
998588006	R Svendsen Invest AS	Norra	kinnisvara investeeringud	70	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Muud muutused	31.12.2016
R Svendsen Invest AS	4 373 852	248 723	4 622 575
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 373 852	248 723	4 622 575

Aktsiad on soetatud väärtusega 42 002 100 Norra krooni, mis on korrigeeritud Euroopa panga valuutakursi alusel euroks, mille tulemusena tekkis kursimuutus summas 248 723 eurot.

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	778 057	328 057	450 000				
Helenio Inversio	10 000	10 000		2%	EUR	31.12.2016	
JAC Strattons	11 406	11 406		2%	EUR	31.12.2016	
Kiviloo Manor OÜ	9 600	9 600		2%	EUR	31.12.2016	9
Loftet OÜ	221 040	221 040		2%	EUR	31.12.2016	9
Runi Consulting	526 011	76 011	450 000	2%	EUR	31.12.2017	9
Intressinõuded	282 616	282 616					
Helenio Inversio	1 000	1 000					
Kiviloo Manor OÜ	125	125					9
Loftet OÜ	11 415	11 415					9
R Svendsen Holding	259 786	259 786					9
Runi Consulting	10 290	10 290					9
Kokku muud nõuded	1 060 673	610 673	450 000				

Juhatuse hinnangul kõik laenu-ja intressinõuded hinnatud ebatõenäolisteks nõueteks.

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahhid, viivised ja hüvitised	67 790	40 124
Muud äritulud	8 256	0
Kokku muud äritulud	76 046	40 124

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	0	19 444
Sotsiaalmaksud	0	6 417
Kokku tööjõukulud	0	25 861
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 6 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	787 300	0	3,9
Kokku olulised käibevara allahindlused	787 300	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	787 300	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	787 300	0	

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	160 364	0
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	0	78 414
Kahjum valuutakursi muutustest	0	57 533
Muud ärikulud	1 522	3 525
Kokku muud ärikulud	161 886	139 472

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	248 723	-299 324	2
Ebatõenäolised nõuded	-450 000	0	3,9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-201 277	-299 324	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	R Svendsen Holding AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 967	1 038 268	9 144

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Runi Consulting OÜ	165 500	31 524	2%	EUR	31.12.2016

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Kiviloo Manor OÜ	9 600	0	2%	EUR	31.12.2016
Loftet OÜ	5 290	176 478	2%	EUR	31.12.2016
Runi Consulting OÜ	543 256	17 244	2%	EUR	31.12.2016

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 628	0	15 335	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	0	19 444

Seisuga 31.12.2016 juhatuse otsusel hinnati seotud osapoolte nõuded ebatõenäolisteks nõueteks: laenu nõuded summas 890 628 eurot ja intressinõuded summas 323 266 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.10.2018

OÜ Svendsen Kinnisvara (registrikood: 11016004) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PLOOM	Juhatuse liige	24.10.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Svendsen Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Svendsen Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Svendsen Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aime Liiv

Vandeaudiitori number 228

ACTA AUDIT OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 63

Punane tn 56, Tallinn, Harju maakond, 13619

29.10.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Svendsen Kinnisvara (registrikood: 11016004) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME LIIV	Vandeaudiitor	29.10.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 631 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 083 063
Kokku	4 547 978
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 547 978
Kokku	4 547 978

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
R Svendsen Holding AS	985460051	Norra	64000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	j.ploom@phlaw.ee