

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara

registrikood: 11016004

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10116

e-posti aadress: j.ploom@phlaw.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Aasta 2015 oli Svendsen Kinnisvara AS-le kaheteistkümnes tegevusaasta Eesti Vabariigis.

Aastal 2015 jätkas firma projektijuhtimisteenuse pakkumist oma partnerfirma kinnisvaraarendustel.

Firma finantstulude aluseks olid väljastatud laenude intressiarved.

Aastal 2016 jätkab firma projektijuhtimisteenuste osutamist.

Lugupidamisega

juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	686	266	
Nõuded ja ettemaksed	624 100	675 642	2
Kokku käibevara	624 786	675 908	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	8 016 870	0	4,11
Nõuded ja ettemaksed	450 000	8 820 838	2
Kinnisvarainvesteeringud	205 450	209 650	5
Materiaalne põhivara	68 489	157 552	6
Kokku põhivara	8 740 809	9 188 040	
Kokku varad	9 365 595	9 863 948	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	21 700	7
Võlad ja ettemaksed	21 136	18 438	8
Kokku lühiajalised kohustused	21 136	40 138	
Kokku kohustused	21 136	40 138	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	
Kohustuslik reservkapital	6 400	6 400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 753 410	9 599 944	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-479 351	153 466	
Kokku omakapital	9 344 459	9 823 810	
Kokku kohustused ja omakapital	9 365 595	9 863 948	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	37 128	73 850	9
Muud äritulud	40 124	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-69 776	-47 402	
Tööjõukulud	-25 861	-48 414	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-22 170	-12 827	
Muud ärikulud	-139 472	-3 764	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-180 027	-38 557	
Muud finantstulud ja -kulud	-299 324	192 023	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-479 351	153 466	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-479 351	153 466	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-180 027	-38 557
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 170	12 827
Kasum (kahjum) põhivara müügist	27 658	0
Kokku korrigeerimised	49 828	12 827
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	329 192	-81 128
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 698	2 844
Laekunud intressid	9 267	221 147
Makstud intressid	0	-1 330
Muud rahavood äritegevusest	177 218	0
Kokku rahavood äritegevusest	388 176	115 803
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 321	-284 238
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	50 756	0
Antud laenud	-200 000	-38 250
Antud laenude tagasimaksed	0	212 700
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-156 565	-109 788
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	62 200
Saadud laenude tagasimaksed	-21 700	-43 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 700	18 700
Kokku rahavood	209 911	24 715
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	266	3 345
Raha ja raha ekvivalentide muutus	209 911	24 715
Valuutakursside muutuste mõju	-209 491	-27 794
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	686	266

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	64 000	6 391	9 599 953	9 670 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)			153 466	153 466
Muutused reservides		9	-9	0
31.12.2014	64 000	6 400	9 753 410	9 823 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-479 351	-479 351
31.12.2015	64 000	6 400	9 274 059	9 344 459

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Svendsen Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt eurodes.

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 -kohustused

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.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Põhivara nõuete ja ettemaksete all kajastatakse seotud osapooltele antud pikaajalisi laene.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida ettevõtte kasutab toodete, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatses 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

Isikud on omavahel seotud, kui:

- 1) isikud on ühte kontserni kuuluvad äriühingud äriseadustiku § 6 tähenduses;
- 2) isikule kuulub üle 10% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 3) isikule kuulub koos teiste temaga seotud isikutega kokku üle 50% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 4) üle 50% juriidiliste isikute aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidiliste isikute kasumile kuulub ühele ja samale isikule;
- 5) isikutele kuulub üle 25% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 6) juriidiliste isikute juhatuse või muu juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- 7) isik on juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (§ 9), juhtimis- või kontrollorgani liikme abikaasa või otsejoones sugulane

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 000	1 000	
Ostjatelt laekumata arved	1 000	1 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 281	1 281	
Muud nõuded	1 071 818	621 818	450 000
Laenunõuded	789 702	339 702	450 000
Intressinõuded	282 116	282 116	0
Ettemaksed	1	1	
Tulevaste perioodide kulud	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 074 100	624 100	450 000

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	91 000	91 000	
Ostjatelt laekumata arved	91 000	91 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 424	4 424	
Muud nõuded	9 401 056	580 218	8 820 838
Laenunõuded	8 854 544	33 706	8 820 838
Intressinõuded	546 512	546 512	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 496 480	675 642	8 820 838

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		64		
Käibemaks	1 281		4 299	0
Üksikisiku tulumaks				1 070
Erisoodustuse tulumaks				120
Sotsiaalmaks		106		1 862
Kohustuslik kogumispension				104
Ettemaksukonto jääk			125	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 281	170	4 424	3 156

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2015	8 016 870	8 016 870
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	8 016 870	8 016 870

2015 aastal soetatud RS Svendsen Invest AS aktsiad, vastavalt 140 nimelist aktsiat nominaalväärtusega 125 000 NOK aktsia hinnaga 76 986 000 NOK.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	210 000	210 000
Amortisatsioonikulu	-350	-350
31.12.2014		
Soetusmaksumus	210 000	210 000
Akumuleeritud kulum	-350	-350
Jääkmaksumus	209 650	209 650
Amortisatsioonikulu	-4 200	-4 200
31.12.2015		
Soetusmaksumus	210 000	210 000
Akumuleeritud kulum	-4 550	-4 550
Jääkmaksumus	205 450	205 450

Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	0	113 369	113 369	709	114 078
Akumuleeritud kulum	0	-17 950	-17 950	-337	-18 287
Jääkmaksumus	0	95 419	95 419	372	95 791
Ostud ja parendused		74 238	74 238		74 238
Amortisatsioonikulu		-12 264	-12 264	-213	-12 477
31.12.2014					
Soetusmaksumus	0	187 607	187 607	709	188 316
Akumuleeritud kulum	0	-30 214	-30 214	-550	-30 764
Jääkmaksumus	0	157 393	157 393	159	157 552
Amortisatsioonikulu		-17 811	-17 811	-159	-17 970
Müügid		-113 369	-113 369		-113 369
Muud muutused		42 276	42 276		42 276
31.12.2015					
Soetusmaksumus		81 560	81 560	0	81 560
Akumuleeritud kulum		-13 071	-13 071	0	-13 071
Jääkmaksumus		68 489	68 489	0	68 489

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	50 756	
Transpordivahendid	50 756	
Kokku	50 756	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	21 700	21 700		
Lühiajalised laenud kokku	21 700	21 700		
Laenukohustused kokku	21 700	21 700		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 643	8 643	
Maksuvõlad	170	170	3
Muud võlad	12 323	12 323	
Muud viitvõlad	12 323	12 323	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 136	21 136	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 270	9 270	
Võlad töövõtjatele	6 012	6 012	
Maksuvõlad	3 156	3 156	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 438	18 438	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 432	1 850
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 432	1 850
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	33 696	72 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	33 696	72 000
Kokku müügitulu	37 128	73 850
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	37 128	72 000
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	0	1 850
Kokku müügitulu	37 128	73 850

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	19 444	36 401
Sotsiaalmaksud	6 417	12 013
Kokku tööjõukulud	25 861	48 414
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	8 016 870		7 342 330	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	760 868	12 323		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			2 116 020	21 700

2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja		59 794
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 220	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	19 444	36 401

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2016

Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara (registrikood: 11016004) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PLOOM	Juhatuse liige	27.10.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Svendsen Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Svendsen Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie vastupidisele auditiarvamusele.

Vastupidise arvamuse avaldamise alus

2015. aastal soetas ettevõtte 70 % R Svendsen Invest ASi aktsiatest. Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja RTJ 11-le „Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine“ oleks tulnud koostada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt OÜ Svendsen Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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 56, Tallinn 13619

07.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara (registrikood: 11016004) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME LIIV	Vandeaudiitor	07.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 753 410
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-479 351
Kokku	9 274 059
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 274 059
Kokku	9 274 059

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 753 410
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-479 351
Kokku	9 274 059

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	37128	100.00%	Jah

Sidevahendid

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