

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara

registrikood: 11016004

tänava/talu nimi, Viljandi mnt 9

maja ja korteri number:

linn: Rapla vallasisene linn

vald: Rapla vald

maakond: Rapla maakond

postisihtnumber: 79511

telefon: +372 4890112, +372 5053643

faks: +372 4896334

e-posti aadress: erlend@norest.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Aasta 2012 oli Svendsen Kinnisvara AS-le üheksas tegevusaasta Eesti Vabariigis.

Aastal 2012 jätkas firma projektjuhtimisteenuse pakkumist oma partnerfirma kinnisvaraarendustel ning sisenes uuesti Tallinna kinnisvaraturule, omandades äri- ja kontorihoone Tallinnas, Kadriorus.

2012.a. müügikäibest moodustas äripindade rendikäive 61% ja ülejäänud 39% ulatuses osutati projektijuhtimisteenust Norra partnerfirmale.

2012.a. eetevõtte müügitulu suurenes ca 2,7korda võrreldes aastaga 2011.

Firma finantstulude aluseks olid väljastatud laenude intressarved.

Firma puhaskasum tekkis põhiosas finantstuludest ja välisvaluutalaenude kursimuutustest.

Aastal 2012 aktsiaseltsil palgalisi töötajaid ei olnud.

Aastal 2013 jätkab firma äri- ja kontorihoone opereerimist ning projektijuhtimisteenuse osutamist.

Lugupidamisega

Erlend Tammenurm

juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 559	36 036	2
Nõuded ja ettemaksed	427 930	421 257	3,11
Kokku käibevara	433 489	457 293	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	8 478 537	8 763 988	3,11
Materiaalne põhivara	1 272 304	0	5
Kokku põhivara	9 750 841	8 763 988	
Kokku varad	10 184 330	9 221 281	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	51 259	0	6,11
Võlad ja ettemaksed	31 196	6 002	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	82 455	6 002	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	714 162	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	714 162	0	
Kokku kohustused	796 617	6 002	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 144 888	9 011 620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 434	133 268	
Kokku omakapital	9 387 713	9 215 279	
Kokku kohustused ja omakapital	10 184 330	9 221 281	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	162 623	60 000	8
Mitmesugused tegevuskulud	-101 612	-80 300	
Tööjõukulud	-81 815	-54 264	9,11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 274	-11 788	
Muud ärikulud	-9 959	-16 668	
Ärikasum (kahjum)	-49 037	-103 020	
Finantstulud ja -kulud	221 471	236 288	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	172 434	133 268	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 434	133 268	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-49 037	-103 020
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 274	11 788
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	12 799
Kokku korrigeerimised	18 274	24 587
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 673	63 623
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 194	-3 537
Laekunud intressid	241 260	241 624
Makstud intressid	-13 913	-1 200
Kokku rahavood äritegevusest	215 105	222 077
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 290 578	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	54 000
Antud laenud	-64 550	-253 000
Antud laenude tagasimaksed	350 000	8 767
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 005 128	-190 233
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	789 287	0
Saadud laenude tagasimaksed	-23 865	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	765 422	0
Kokku rahavood	-24 601	31 844
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 036	8 327
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-24 601	31 844
Valuutakursside muutuste mõju	-5 876	-4 135
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 559	36 036

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	64 000	6 391	9 011 620	9 082 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)			133 268	133 268
31.12.2011	64 000	6 391	9 144 888	9 215 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)			172 434	172 434
31.12.2012	64 000	6 391	9 317 322	9 387 713

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. Ümberhindlustest 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 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

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	5 000	5 000
Arvelduskontod	559	31 036
Kokku raha	5 559	36 036

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	393 334	393 334		
Ostjatelt laekumata arved	393 334	393 334		
Muud nõuded	8 513 121	34 584	8 478 537	
Laenunõuded	8 513 121	34 584	8 478 537	
Ettemaksed	12	12		
Tulevaste perioodide kulud	12	12		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 906 467	427 930	8 478 537	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	415 284	415 284		
Ostjatelt laekumata arved	415 284	415 284		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 973	5 973		
Muud nõuded	8 763 988			8 763 988
Laenunõuded	8 763 988			8 763 988
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 185 245	421 257		8 763 988

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	69		
Käibemaks	276	5 973	
Üksikisiku tulumaks	535		671
Erisoodustuse tulumaks			68
Sotsiaalmaks	1 823		2 042
Kohustuslik kogumispension	52		65
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 755	5 973	2 846

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010						
Soetusmaksumus			78 587	78 587		78 587
Akumuleeritud kulum			0	0		
Jääkmaksumus			78 587	78 587		78 587
Amortisatsioonikulu			-11 789	-11 789		-11 789
Müügid			-66 798	-66 798		-66 798
31.12.2011						
Soetusmaksumus			78 587	78 587		78 587
Akumuleeritud kulum			-78 587	-78 587		-78 587
Jääkmaksumus			0	0		0
Ostud ja parendused	187 600	988 900	113 369	113 369	709	1 290 578
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	187 600	988 900				1 176 500
Muud ostud ja parendused			113 369	113 369	709	114 078
Amortisatsioonikulu		-11 537	-6 613	-6 613	-124	-18 274
31.12.2012						
Soetusmaksumus	187 600	988 900	113 369	113 369	709	1 290 578
Akumuleeritud kulum		-11 537	-6 613	-6 613	-124	-18 274
Jääkmaksumus	187 600	977 363	106 756	106 756	585	1 272 304

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed		54 000
Transpordivahendid		54 000
Kokku		54 000

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank AS	41 972	41 972		
Muud lühiajalised laenud	9 287	9 287		
Lühiajalised laenud kokku	51 259	51 259		
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS	714 162		714 162	
Pikaajalised laenud kokku	714 162		714 162	
Laenukohustused kokku	765 421	51 259	714 162	

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	15 979	15 979		
Võlad töövõtjatele	2 600	2 600		
Maksuvõlad	2 755	2 755		
Saadud ettemaksed	9 862	9 862		
Muud saadud ettemaksed	9 862	9 862		
Kokku võlad ja ettemaksed	31 196	31 196		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	468	468		
Võlad töövõtjatele	2 600	2 600		
Maksuvõlad	2 846	2 846		
Muud võlad	88	88		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 002	6 002		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	99 498	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	99 498	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	63 125	60 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	63 125	60 000
Kokku müügitulu	162 623	60 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	63 125	60 000
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	99 498	0
Kokku müügitulu	162 623	60 000

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	66 398	39 897
Sotsiaalmaksud	15 417	13 464
Pensionikulu	0	903
Kokku tööjõukulud	81 815	54 264
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	242 660	241 624
Intressitulu laenudelt	242 660	241 624
Intressikulud	-15 313	-1 200
Intressikulu laenudelt	-13 913	-1 200
Muud intressikulud	-1 400	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-5 876	-4 136
Kokku finantstulud ja -kulud	221 471	236 288

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Emaettevõtja	7 342 330		7 602 330
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	921 208	6 650	961 658
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	215 000		200 000

2012	Müügid
Sidusettevõtjad	63 125
2011	Müügid
Sidusettevõtjad	60 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	81 815	54 264

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2013

Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara (registrikood: 11016004) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERLEND TAMMENURM	Juhatuse liige	26.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aime Liiv

Vandeaudiitori number: 228

Audiitorettevõtja nimi: Acta Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 63

Audiitorettevõtja asukoha aadress: Punane 56, 13619 Tallinn

01.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Svendsen Kinnisvara (registrikood: 11016004) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME LIIV	Vandeaudiitor	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 144 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 434
Kokku	9 317 322
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 317 322
Kokku	9 317 322

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 144 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 434
Kokku	9 317 322
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	9 317 322

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	99498	61.18%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	63125	38.82%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4890112
Faks	+372 4896334
Mobiiltelefon	+372 5053643
E-posti aadress	erlend@norest.ee