

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2018

aruandeaasta lõpp: 30.06.2019

ärinimi: Spring Real Estate OÜ

registrikood: 12196103

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 148

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

e-posti aadress: spring.real.estate@springrem.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Spring Real Estate OÜ asutati 2011. aastal. Ettevõtte põhitegevusala on valdusfirmade tegevus.

Spring Real Estate OÜ omab osalust viies tütarettevõttes, mis tegelevad enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega ning kinnisvara arenduse ja müügiga. Aruandeaastal anti seotud isikutele laene summas 39 tuh eurot (eelmisel aastal 226 tuh eurot). Tegevust finantseeritakse põhiliselt emaettevõttelt saadud laenudega.

Ettevõtte palgal töötajaid ei ole ning juhatuses on üks liige, kes aruandeaastal tasu ega soodustusi ei saanud.

Seisuga 30.06.2019 ei vasta Spring Real Estate OÜ omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele, mistõttu on kohustus rakendada äriseadustiku §-s 176 kehtestatud meetmeid.

Peamised finantssuhtarvud	01.07.2018-30.06.2019	01.01.2017-30.06.2018
ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides	-7%	-11%
ROA (puhaskasum/ varad) protsentides	-2%	-2%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 658	22 242	
Nõuded ja ettemaksed	68 942	76 696	2
Kokku käibevarad	117 600	98 938	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 121	13 121	3
Nõuded ja ettemaksed	1 654 922	2 544 058	2
Kokku põhivarad	1 668 043	2 557 179	
Kokku varad	1 785 643	2 656 117	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 937	3 542	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 937	3 542	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 344 312	2 285 719	4
Võlad ja ettemaksed	935 928	830 653	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 280 240	3 116 372	
Kokku kohustised	2 284 177	3 119 914	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-466 297	-413 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 737	-52 669	
Kokku omakapital	-498 534	-463 797	
Kokku kohustised ja omakapital	1 785 643	2 656 117	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Müügitulu	25 354	43 731	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 176	-42 053	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 406	-2 213	
Ärikasum (kahjum)	772	-535	
Intressitulud	74 114	84 472	
Intressikulud	-109 623	-141 661	
Muud finantstulud ja -kulud	0	5 055	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 737	-52 669	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 737	-52 669	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spring Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad (raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ja finantsinvesteeringud) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstud tasu õiglane väärtus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust kontrollib Spring Real Estate OÜ.

Kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahviga 29 ei pea Spring Real Estate OÜ konsolideeritud aruandeid koostama ja tütarettevõtteid kajastatakse konsolideerimata aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ja muud võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt, enne seda oli maksumäär 21/79. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

Spring Real Estate OÜ seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

- samasse kontserni kuuluvad ettevõtted;
- samasse kontserni kuuluvate ettevõtete tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmed;
- kontserni emaettevõtte eraisikust omanik;
- punktides b ja c nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	68 919	68 919	0
Ostjatelt laekumata arved	68 919	68 919	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23	23	0
Muud nõuded	1 654 922	0	1 654 922
Laenunõuded	1 238 499	0	1 238 499
Intressinõuded	383 439	0	383 439
Viitlaekumised	32 984	0	32 984
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 723 864	68 942	1 654 922
	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	76 513	76 513	0
Ostjatelt laekumata arved	76 513	76 513	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	183	183	0
Muud nõuded	2 544 058	0	2 544 058
Laenunõuded	2 182 658	0	2 182 658
Intressinõuded	328 416	0	328 416
Viitlaekumised	32 984	0	32 984
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 620 754	76 696	2 544 058

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2018	30.06.2019
12584348	PM148 Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
14085321	Spring Hub OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
11506033	Wismari Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
11355735	LuxTown OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	98	98
14412143	Käo Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	30.06.2018	30.06.2019
PM148 Arendus OÜ	2 685	2 685
Spring Hub OÜ	2 690	2 690
Wismari Arendus OÜ	2 556	2 556
LuxTown OÜ	2 499	2 499
Käo Arendus OÜ	2 690	2 690
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13 120	13 120

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	1 344 312	0	1 344 312		6%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 344 312		1 344 312				
Laenukohustised kokku	1 344 312		1 344 312				
	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	2 285 719		2 285 719		6%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 285 719		2 285 719				
Laenukohustised kokku	2 285 719		2 285 719				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 892	3 892	0
Maksuvõlad	45	45	0
Muud võlad	935 928	0	935 928
Intressivõlad	935 928	0	935 928
Kokku võlad ja ettemaksed	939 865	3 937	935 928
	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 872	2 872	0
Maksuvõlad	28	28	0
Muud võlad	830 653	0	830 653
Intressivõlad	830 653	0	830 653
Saadud ettemaksed	642	642	0
Muud saadud ettemaksed	642	642	0
Kokku võlad ja ettemaksed	834 195	3 542	830 653

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 354	43 731
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 354	43 731
Kokku müügitulu	25 354	43 731
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Varavalitsemise teenus	25 354	43 731
Kokku müügitulu	25 354	43 731

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-23 176	-42 053
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 176	-42 053

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid palgalised töötajad.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Polaris Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Polaris Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2019		30.06.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	11 543	2 164 360	11 063	2 997 797
Tütarettevõtjad	1 154 214	0	2 073 356	642
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	558 084	119 171	536 153	120 846

01.07.2018 - 30.06.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Laen			941 407	6%	EUR	31.12.2020
Tütarettevõtjad						
Laenud	39 200	983 359		3-6%	EUR	31.12.2020

01.07.2017 - 30.06.2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laenud			72 329	120 000	6%	EUR	31.12.2019
Tütarettevõtjad							
Laenud	226 290	293 149			3-6%	EUR	31.12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Laenud		27 200		43 100	6%	EUR	31.12.2019

Ostud ja müügid

	01.07.2018 - 30.06.2019		01.07.2017 - 30.06.2018	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	25 354	0	39 794
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 723	0	43 306	3 937
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80	0	0	0

Aruandeaastal arvestatud intressitulud seotud isikutele antud laenudelt on kokku 74 111 eurot (eelmisel aastal: 84 469 eurot) ning arvestatud intressikulud seotud isikutelt saadud laenudelt on kokku 109 623 eurot (eelmisel aastal: 141 661 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.09.2019

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.07.2018 - 30.06.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN KOMPUS	Juhatuse liige	05.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-466 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 737
Kokku	-501 034
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-501 034
Kokku	-501 034

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	25354	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Polaris Invest	10640769		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	spring.real.estate@springrem.ee