

313632

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2008

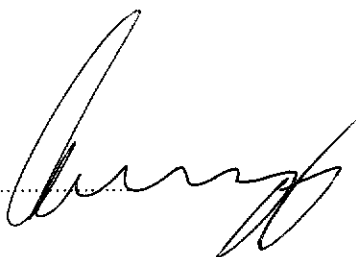
..... Allik

Majandusaasta aruanne 2007

Ärinimi	OÜ Svarsten Kinnisvara
Äriregistri kood	10813069
Aadress	Toompuiestee 4, Tallinn 10142
Telefon	6 262 082
Faks	6 262 087
Majandusaasta	algus 01.01. ja lõpp 31.12.

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- meetodid ja hindamiselused	9
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	13
Allkirjad majandusaasta aruandele	14



Tegevusaruanne

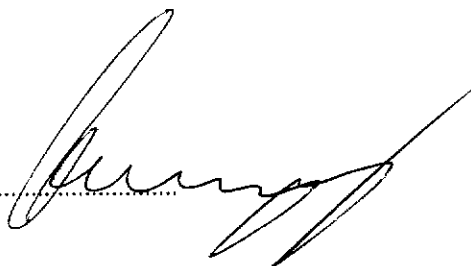
OÜ Svarsten Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara haldamine. 2007. aastal jätkati kinnisvarade haldamise ja hooldamisega. Lisaks osutati ka õigusalast ja ärialast nõustamist.

Lõppenud majandusaasta müügitulu oli 1,4 milj. krooni ja puaskasum 1,2 milj. krooni.

Tööjõukulud olid 2007.a. 45 948 krooni ja sotsiaalmaksed 15 305 krooni, keskmine töötajate arv oli 1 inimene.

Juhatuse liikmele tasu 2007.a. ei makstud.

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



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus deklaratsioon

Juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud 2007. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Svarsten Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Nimi

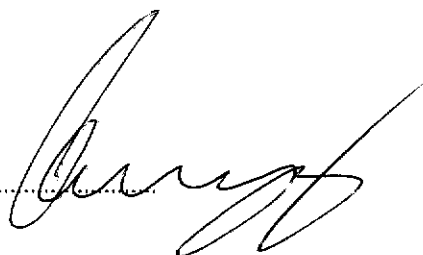
Allkiri

Kuupäev

Martin Krupp
Juhatus liige



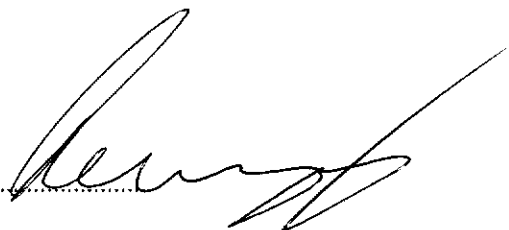
29.06.2008



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	<i>Lisa 1</i>	319 938	941 530
Lühiajalised finantsinvesteeringud	<i>Lisa 2</i>	40 000	40 000
Nõuded ja ettemaksed	<i>Lisa 3</i>	2 402 839	1 866 304
Varud	<i>Lisa 5</i>	3 518 262	1 621 019
KÄIBEVARA KOKKU		6 281 039	4 468 853
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	<i>Lisa 6</i>	50 000	50 000
PÕHIVARA KOKKU		50 000	50 000
VARAD KOKKU		6 331 039	4 518 853
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	<i>Lisa 7</i>	2 884 818	2 216 118
Võlad ja ettemaksed	<i>Lisa 8</i>	281 324	324 920
Lühiajalised kohustused kokku		3 166 142	2 541 038
KOHUSTUSED KOKKU		3 166 142	2 541 038
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		1 933 815	378 541
Aruandeaasta kahjum		1 187 082	1 555 274
OMAKAPITAL KOKKU		3 164 897	1 977 815
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		6 331 039	4 518 853

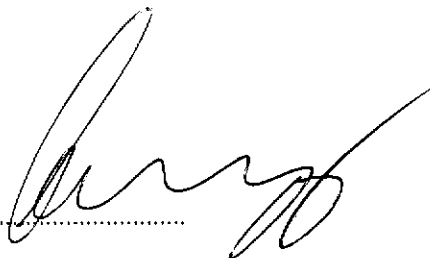


Kasumiaruanne

(kroonides)

Lisa nr

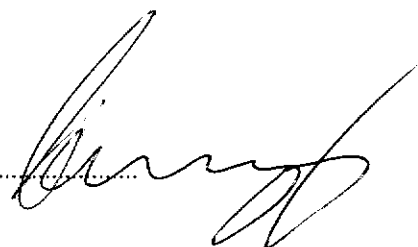
	2007	2006
Müügitulu	1 356 721	1 121 149
Muud äritulud	142 958	1 011 205
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-137 045	-320 997
Mitmesugused tegevuskulud	-44 232	-216 840
Tööjõu kulud		
Palgakulu	-45 948	-4 000
Sotsiaalmaksud	-15 305	-1 332
Tööjõu kulud kokku	-61 253	-5 332
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-33 609
Muud ärikulud	-70 118	-164
Ärikasum	1 187 031	1 555 412
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud	51	-137
Finantstulud ja -kulud kokku	51	-137
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 187 082	1 555 274
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	1 187 082	1 555 274



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	1 187 082	1 555 274
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	33 609
Muud äritulud	-142 958	-1 006 167
Muud ärikulud	70 117	137
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-974 651	-201 506
Varude muutus	-1 897 243	-1 535 855
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-43 595	-604 140
Kokku rahavood äritegevusest	-1 801 248	-1 758 648
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	1 850 000
Antud laenud	-250 000	-2 859 041
Antud laenude tagasimaksed	1 417 346	3 070 171
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 167 346	2 061 130
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 209 556	785 818
Laenude tagasimaksed	-1 197 246	-150 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 310	635 818
Rahavood kokku	-621 592	938 301
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	941 530	3 229
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-621 592	938 301
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	319 938	941 530

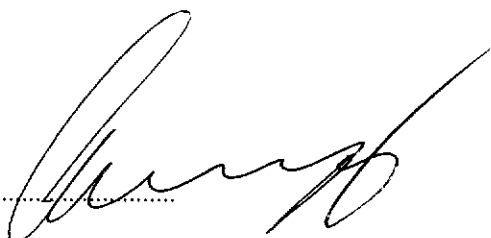


Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- perioodi kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	337	378 204	422 524
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	378 204	-378 204	0
Aruandeperioodi kasum	0	0		1 555 274	1 555 274
Seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	378 541	1 555 274	1 977 815
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	1 555 274	-1 555 274	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	1 187 082	1 187 082
Seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	1 933 815	1 187 082	3 164 897

Välja on antud üks osa, nimiväärtusega 40 000 krooni.



Raamatupidamise aastaruande lisad

Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Svarsten Kinnisvara 2007. aasta raamatupidamise aastaruanne 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 aastaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

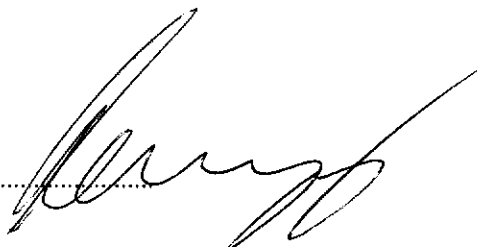
D. Muud nõuded

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 intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

E. 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 akumuliseeritud 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.

F. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitul 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 ettevõttel tekib dividend nõudeõigus.

G. Rahavoogude aruanne

OÜ Svarsten Kinnisvara äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringustegevusest ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavooguseid on kajastatud otsemeetodil.

H. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamiskuupäeva 29. juuni 2008 vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.



Lisa 1 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Raha kassas	262 585	912 522
Pangakontod	57 353	29 008
Raha ja pangakontod kokku	319 938	941 530

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Aktiad, osad (korrigeeritud soetusmaksumuses)	40 000	40 000
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	40 000	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	1 355 329	498 114
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	250 468	133 033
Lühiajalised laenud, intressimääraga 0%	797 042	1 235 157
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	2 402 839	1 866 304

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	250 468	0	133 033	0
Käibemaksu intress	0	367	0	367
Kinnipeetud tulumaks	0	3 287	0	914
Töötuskindlustusmaks	0	139	0	36
Sotsiaalmaks	0	5 076	0	1 320
Maamaksu intress	0	9	0	9
Maksud kokku	250 468	8 878	133 033	2 646

Lisa 5 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata toodang	3 471 697	1 551 019
Ettemaksed hankijatele	46 565	70 000
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	3 518 262	1 621 019

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	0	0
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	0	0

2007.a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	804 249
Soetamine ja parendused	0
Müük	-1 850 000
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	1 095 751
Saldo 31.12.2006	50 000
Saldo 31.12.2007	50 000

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendab ettevõtte soetusmaksumuse meetodit.

Lisa 7 Laenukohustused

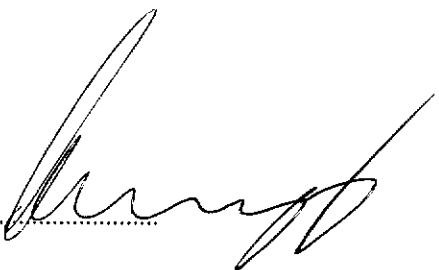
Bilansikirjel 'Laenukohustused' on kajastatud lühiajaliste laenude kohustust summas 2 884 818 krooni, intressimääraga 0% - 10%. Eelmisel majandusaastal vastavalt 2 216 118 krooni.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	269 946	322 274
Võlad töövõtjatele	2 500	0
Maksuvõlad (lisa 4)	8 878	2 646
Kokku võlad ja ettemaksed	281 324	324 920

Lisa 9 Müügitulu

	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarabüroode tegevus Eestis (EMTAK: 68311)	52 721	121 149
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus Eestis (EMTAK: 69102)	504 000	0
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine Eestis (EMTAK: 70221)	800 000	1 000 000
Kokku müügitulu Eestis	1 356 721	1 121 149



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

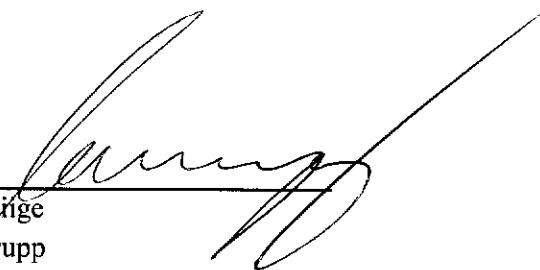
OÜ Svarsten Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta kasum summas 1 187 082 krooni alljärgnevalt:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1) eelmiste perioodide kasum - | 1 933 815 |
| 2) aruandeaasta kasum - | 1 187 082 |
| 3) otsustati jätta kasum jaotamata | |

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist - 3 120 897

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ Svarsten Kinnisvara 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike
üldkoosoleku poolt 29. juunil 2008 otsusega, allkirjastamine 29. juunil 2008:



Juhatuse liige
Martin Krupp

29.juuni.08

OÜ Svarsten Kinnisvara osanike nimekiri 29.06.2008

Ees- ja perekonnanimi	Aadress	Isikukood	Osa suurus	Allkiri
Looman- AT OÜ	Tallinn	10653542	40 000	