

SM PROPERTY OÜ

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus	4. jaanuar 2008
Aruandeaasta lõpp	31. detsember 2008
Ärinimi	SM Property OÜ
Registrikood	1 1 4 5 7 4 5 8
Aadress	Tartu mnt 84a-M302 10112 Tallinn
Sidevahendid	telefon +372 5245665 faks +372 6309106
Peamine tegevusala	kinnisvara haldamine
Lisadokumendid	1) Kasumi jaotamise ettepanek 2) Osanike nimekiri 3) Müügitulu jaotus EMTAK-i järgi

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
<i>TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON</i>	4
<i>BILANSS</i>	5
<i>KASUMIARUANNE</i>	7
<i>OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE</i>	8
<i>RAHAVOOGUDE ARUANNE</i>	9
<i>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD</i>	10
LISA 1 – PÕHILISED ARVESTUSMEETODID, HINDAMISALUSED JA RAKENDATAV ARVESTUSSTANDARD	10
LISA 2 – KINNISVARAINVESTEERINGUD	12
LISA 3 – LAENUKOHUSTUSED	12
LISA 4 – MAKSUVÕLAD	13
LISA 5 – MUUD VÕLAD	13
LISA 6 – MÜÜGITULU	13
LISA 7 – KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	13
LISA 8 – TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	14
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	15

TEGEVUSARUANNE

Osaühing SM Property kanti Äriregistrisse 4. jaanuaril 2008 ning tema peamiseks tegevusalaks on kommertsinnisvara haldus. Osaühingu esimene majandusaasta kestis 04.01.2008 – 31.12.2008. Selle jooksul soetati Jõhvis Narva mnt 141 ning 141a paiknevad kinnistud (Kaspari keskus, Bauhof ehitusmaterjalide kauplus) ning hakati välja rentima nendel paiknevald äripindasid.

Osaühing sai lõppenud majandusaastal müügitulu 4,8 miljonit krooni, aasta lõppes kasumiga. Juhatuse hinnangul õnnestus firma tegevuse käivitamine üldjoontes plaanipäraselt, kuigi renditäituvus ning kasumlikkus oleksid võinud olla suuremad.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid osaühingus lõppenud majandusaastal ei tehtud. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kommertsinnisvara haldamise alal jätkata.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Tegevjuhile ega juhatuse liikmele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud, juhtkonna liikmetele ei ole soodustusi tehtud ning osaühingul puuduvad juhtkonna tasustamisega seotud potentsiaalsed kohustused.

Marko Kull

juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Osaühingu SM Property juhatus on 30. aprillil 2009 koostanud osaühingu tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

Tegevjuht deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4–14 toodud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest kinnitades järgmist:

- ✓ aruanne on koostatud, järgides Eesti Vabariigi raamatupidamisseaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid;
- ✓ aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ✓ juhatuse hinnangul on osaühing SM Property jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulisi varade ja kohustuste hindamist mõjutanud asjaolusid, mis ilmnesisid kuni aruande koostamise kuupäevani 30. aprill 2009. a.

Marko Kull
juhatuse liige

BILANSS

EEK

AKTIVA	Lisa	31.12.2008	04.01.2008 Algbilanss
Käibevara			
Raha		992 082	40 000
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		300 902	0
Ettemaksed teenuste eest		4 214	0
Muud lühiajalised nõuded		796	0
Kokku		305 912	0
Käibevara kokku		1 297 994	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	104 591 306	0
Põhivara kokku		104 591 306	0
AKTIVA KOKKU		105 889 300	40 000

PASSIVA	Lisa	31.12.2008	04.01.2008 Algbilanss
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	3	3 114 386	0
Kokku		<u>3 114 386</u>	<u>0</u>
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		119 437	0
Maksuvõlad	4	87 351	0
Muud võlad	5	<u>441 512</u>	<u>0</u>
Kokku		<u>648 300</u>	<u>0</u>
Lühiajalised kohustused kokku		<u>3 762 686</u>	<u>0</u>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	3	<u>102 053 120</u>	<u>0</u>
Kokku		<u>102 053 120</u>	<u>0</u>
Pikaajalised kohustused kokku		<u>102 053 120</u>	<u>0</u>
Kohustused kokku		<u>105 815 806</u>	<u>0</u>
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Jaotamata kasum		33 494	0
Omakapital kokku		<u>73 494</u>	<u>40 000</u>
PASSIVA KOKKU		<u>105 889 300</u>	<u>40 000</u>

KASUMIARUANNE

Skeem 1, EEK

	Lisa	04.01.2008 – 31.12.2008
Müügitulu	6	4 762 707
Kaubad, toore, materjal ja teenused	7	764 811
Muud tegevuskulud		801 546
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	277 114
Muud ärikulud		1 402
Ärikasum		2 917 834
Finantstulud ja –kulud		
Intressikulud	3	- 2 904 008
Muud finantstulud ja –kulud		19 668
Kokku finantstulud ja –kulud		- 2 884 340
Kasum enne maksustamist		33 494
Aruandeaasta puhaskasum		33 494

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo algbilansis	40 000	0	40 000
Aruandeaasta kasum	0	33 494	33 494
Saldo 31.12.2008	40 000	33 494	73 494

Osaühingul oli bilansipäeva 31.12.2008 seisuga 1 nimeline osa nimiväärtusega 40 000 krooni. Põhikirja muutmata on osakapitali nimiväärtust lubatud suurendada 160 000 kroonini.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kaudmeetodil, EEK

RAHAVOOD PÕHITEGEVUSEST	Lisa	04.01.2008 – 31.12.2008
Ärikasum		2 917 834
<u>Korrigeerimine mitterahaliste kannetega</u>		
Põhivara kulum	2	277 114
<u>Korrigeerimine käibekapitali muutustega</u>		
Äritegevuse nõuete ja ettemaksete muutus		- 305 912
Äritegevuse kohustuste ja ettemaksete muutus		207 508
Intresside tasumine	3	- 2 463 216
Rahavood põhitegevusest kokku		633 328
RAHAVOOD INVESTEERINGUTEST		
Põhivara soetamine	2	- 104 868 420
Intresside laekumine		19 668
Rahavood investeerimisest kokku		- 104 848 752
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST		
Laenude tasumine	3	- 6 235 194
Laenude laekumine	3	111 402 700
Rahavood finantseerimisest kokku		105 167 506
Rahavood kokku		952 082
RAHA algbilansis		40 000
RAHA 31.12		992 082

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 – PÕHILISED ARVESTUSMEETODID, HINDAMISALUSED JA RAKENDATAV ARVESTUSSTANDARD

Ettevõtte

Osaühing SM Property on Eesti Vabariigi Äriseadustiku alusel asutatud osaühing (edaspidi „osaühing“). Käesolev raamatupidamise aruanne on kinnitatud osaühingu juhatuse poolt esitamiseks osaühingu koosolekule ning koosoleku poolt heaks kiidetud.

Rakendatud standard

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Eesti raamatupidamistava nõuetega.

Arvestuspõhimõtted

Osaühingu finantsaruanded on koostatud Eesti kroonides, kui aruandetabelis ei ole teistsugust märget.

Aruannete koostamisel lähtutakse soetusmaksumuse põhimõttest. Finantsvarad ja –kohustused (st raha, lühiajalised finantsinvesteeringud, nõuded ostjate vastu ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded, tarnijatele tasumata arved ning lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on arvele võetud soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest saadud või makstud tasu õiglane väärtus. Finantskohustused kajastatakse bilansis korregeeritud soetusmaksumuses.

Osaühingus on kasutusel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eesmärgil saada tulu vara väljarentimisest või tema väärtuse kasvust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.

Osaühing on valinud kinnisvarainvesteeringu kajastamiseks soetusmaksumuse meetodi, mille kohaselt kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis ja kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Kinnisvarainvesteeringu koosseisu kuuluvat maad ei amortiseerita ja ehitisi ning rajatisi amortiseeritakse 2% aastamääraga.

Tulude ja kulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab tarnitud kaupade või osutatud teenuste eest saada olevaid summasid, välja arvatud allahindlused ja maksud. Teenuse müügitulu kajastatakse lähtuvalt valmidusastme meetodist proportsionaalselt samas perioodis teenuse osutamisega kaasnevate kuludega. Kauba müügitulu kajastatakse siis, kui kõik kauba omandiga seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ning tehingu kulud on usaldusväärselt määratavad. Intressitulu kajastatakse lähtuvalt vara sisemisest intressimäärast. Tulu dividendidest kajastatakse hetkel, kui tekib dividendi saamise õigus. Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Välisvaluutas toimunud tehingute arvestus

Välisvaluutatehingute puhul võetakse raamatupidamises aluseks tehingu toimumise päeval kehtinud ametlikud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohutused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakurside alusel. Saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad kasumiaruandes perioodi tulu või -kuluna. Mitterahalised varad kajastatakse aruannetes soetusmaksumuses, välismaise äritegevuse arvestamiseks kasutatakse aruandeperioodi keskkursse.

Raha kajastamine

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad sularaha kassas ning pangakontodel ja üleöödeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Ettevõtte tulumaks

Eesti Vabariigis kehtib alates 01.01.2000 tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 21/79. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks” dividendide väljakuulutamise hetkel.

Reservid

Osaühing on kohustatud tulenevalt Äriseadustiku nõuetest moodustama puhaskasumi eraldistest reservkapitali. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse summa saavutamiseni.

LISA 2 – KINNISVARAINVESTEERINGUD

Osaühing kajastab bilansis alljärgneva kinnisvarainvesteering soetusmaksumuse meetodil:

Renditulu aruandeperioodil	4 173 417
Haldamisega kaasnev kulu aruandeperioodil	175 521
Laenu tagatiseks oleva	104 591 306
kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus	

Amortisatsioonimäär	2 %
---------------------	-----

Bilansisaldo muutuste analüüs

Soetusmaksumus algbilansis	0
Akumuleeritud kulum algbilansis	0
Jääkmaksumus algbilansis	0

Ostud ja parendused perioodi jooksul	104 868 420
Amortisatsioonikulu perioodi jooksul	277 114

Soetusmaksumus 31.12.2008	104 868 420
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	277 114
Jääkmaksumus 31.12.2008	104 591 306

Osaühingu juhatus on viinud läbi kaetava väärtuse testi, mille tulemusena puuduvad märgid kinnisvarainvesteeringu võimaliku väärtuse languse ja allahindlusvajaduse kohta.

LISA 3 – LAENUKOHUSTUSED

Osaühing on võtnud investeeringute teostamiseks EV krediidasutuselt ning teistelt finantseerijatelt alljärgnevad laenud:

Kohustuse liik	Summa	Lõpp-tähtaeg	Intressi-määr	Alus-valuuta	Muud tingimused
Pangalaen	68 707 507	2013	7,7 %	EUR	Laen kinnisvara-investeeringu tagatisel
<i>Sh tähtajaga alla 1 aasta</i>	<i>3 114 386</i>				
<i>Sh tähtajaga 1-5 aastat</i>	<i>65 593 121</i>				
Muud laenud	36 460 000	2013	2,5 %	EEK, EUR	Investeeringislaenule allutatud laen

Intressikulu 2008 aastal oli 2 904 008 krooni. Seisuga 31.12.2008 kajastub bilansireal „Muud võlad“ arvestuslik intressivõlg summas 440 792 krooni.

LISA 4 – MAKSUVÕLAD

	31.12.2008	04.01.2008 Algbilanss
Maksuvõlad		
Käibemaks	87 351	0
Kokku	87 351	0

LISA 5 – MUUD VÕLAD

Muud võlad summas 441 512 krooni koosnevad järgmistest summadest:

- Arvestuslik intress võetud laenudelt	440 792 krooni
- Majanduskulude võlg aruandvale isikule	720 krooni

LISA 6 – MÜÜGITULU

Osaühingu müügitulu 4 762 707 krooni saadi seoses kommertsinnisvara haldamise ja üürileandmisega. Geograafiliselt oli kogu müügitulu Eestisisene.

LISA 7 – KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

	04.01.2008 – 31.12.2008
Edasimüüdnud teenused (vesi, küte, elekter jm)	589 290
Kinnisvarainvesteeringute muud otsesed haldamise kulud	175 521
KOKKU	764 811

LISA 8 – TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Käesolevas aruandes loetakse seotud osapoolteks osaühingu tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikust osanikke, kes saavad avaldada olulise mõju osaühingu ärilistele otsustele. Seotud isikuteks loetakse ka loetletud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ning nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Osaühingus toimusid lõppenud majandusaastal seotud osapooltega järgmised tehingud:

	Ostetud teenused	Intressi- kulu
Vanidor Invest OÜ (juhtkonna liikmega seotud ettevõtte)	0	143 562
Solution Management OÜ (emaettevõtte)	1 415 647	297 231
Gamma Investeeringud OÜ (juhtkonna liikmega seotud ettevõtte)	0	38 279

Seisuga 31.12.2008 olid seotud osapooltega järgmised arvelduste saldod:

	G. Gitinov	Vanidor Invest OÜ	Solution Management OÜ
Pikaajaline laenukohustus	22 100 000	4 000 000	10 360 000
Intressikohustus	0	143 562	297 231
Võlg tarnijale	0	0	6 077

Juhatus kinnitab, et tehingud seotud osapooltega toimusid turutingimustel.

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Käesolevale majandusaasta aruandele on alla kirjutanud osaühingu SM Property juhatuse liige.

Marko Kull
juhatuse liige

30. aprill 2009. a.

KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

Osaühingu juhatus teeb ettepaneku jaotada 04.01.2008 – 31.12.2008 kestnud majandusaasta kasum 33 494 krooni alljärgnevalt:

- | | |
|--|---------------|
| - moodustada kohustuslik reservkapital | 4 000 krooni |
| - suunata jaotamata kasumisse | 29 494 krooni |

Marko Kull
juhatuse liige

30. aprill 2009. a.

SM PROPERTY OÜ (11513240)

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 30. aprill 2009. a.

1) Solution Management OÜ

Registrikood	11457458
Asukoht	Tallinn
Osa nimiväärtus	40 000 EEK

Marko Kull

Juhatuse liige

MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK-i JÄRGI

Osaühingu SM Property 2008. aasta müügitulu saadi alljärgnevatest tegevusaladest:

Tegevusala nimetus	EMTAK kood	Summa	Selgitus
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	68201	4 762 707	Kommertskinnisvara (kaubanduspindade) väljaüürimine ning haldusteenuste edasimüük

Marko Kull
Juhatuse liige

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11457458	SM Property OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	marko@mysolutions.ee
Mobiiltelefon	+372 5245665

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Solution Management OÜ	11331881	Tartu mnt 84a (M302), Tallinn, 10112	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4762707	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Marko Kull (Juhatuses liige) - kinnitanud 30.06.2009