

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ SMUULI KVP

registrikood: 11245070

tänav/talu nimi, Mustamäe tee 45
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihnumber: 10619

maakond: Harju maakond

telefon: +370 6593 82 91

telefon: + 370 5248 80 61

e-posti aadress: Robertas.mazeikis@akropolis.lt

e-posti aadress: akropolis@akropolis.eu

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Smuuli KVP OÜ põhitegevus on ettevõttele omandiõiguse alusel kuuluva kinnisvara arendamine ning rentimine.

Smuuli KVP OÜ omandas 2006.aastal enampakkumisel J. Smuuli tee 9 asuva kinnistu Tallinnas.

Ettevõtte ei loobu projekti realiseerimisest keerulise majandusliku olukorra tõttu, kuid ehituse algus sõltub otseselt majanduse olukorrast ja pankade finantseerimispoliitikast.

Ettevõtte eelis, võrreldes teiste sarnaste projektidega, on kaubamärgi Akropolis populaarsus ja usaldusväärsus potentsiaalsete üürijate ja ostjate seas, suur kogemus sellise suurusega objektide arendamisel, objekti hea asukoht ja infrastruktuur.

2007.aastal muudeti ettevõtte nime: OÜ Tallinn Akropolis muudeti OÜ-ks Smuuli KVP.

2009. aastal müüs endine ainuosanik Akropolis UAB osaluse Hollandi firmale Patras Holdings B.V.

Smuuli KVP OÜ endine emaettevõtte Akropolis UAB tasus 2008. aastal Smuuli KVP OÜ osakapitali suurendamise käigus osa nimiväärtuse suurendamise eest 2 000 Eesti krooni ja ülekursi summas 68 268 055 Eesti krooni. Osa eest tasumine toimus summas 66 547 655 laenu- ja intressikohustuse tasaarvelduse teel ja summas 1 722 400 ülekandega arveldusarvele.

Aruandeaastal müügitulu ei olnud (2008:15 000 krooni). Tulemiks 2009.aastal oli kahjum 186 025 (2008:772 606) krooni. Firma varad on 2009. aasta lõpu seisuga oli 66,7 (2008: 66,9 miljonit) krooni.

Juhatus ja töötajad

Juhatuse liikmele aruandeaastal ega eelmisel aastal tasu arvestatud ei ole.

Seisuga 01.01.2008 viidi töötajad üle Akropolis EST OÜ-sse. Tööjõukulused 2009 ega 2008.a. ei olnud.

Ettevõtte vara moodustub peamiselt kommertskinnisvarast. Vara kontsentratsiooni tõttu selles sektoris võivad muudatused regulatsioonides, kinnisvaraturu või majanduse langus ning äriruumide nõudluse vähenemine mõjuda kahjulikult ettevõtte tegevuse tulemustele, rahanduslikule seisundile ja kinnisvara väärtusele.

Ettevõtte kinnisvara on hinnatud sõltumatute hindajate poolt, kuid puudub garantii, et müües vara turul ei saadaks vara väärtusest väiksemat hinda.

Ettevõtte arengustrateegia elluviimiseks on vajalikud suured kapitalikulud. Samas puudub garantii, et rahavood tegevusest, finantseerimisasutustelt laenatud summadest või finantseerimine kapitaliturgudelt on pikaajalises perspektiivis piisavad.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on oma otsusega 24. märtsil 2009 heaks kiitnud OÜ-le Smuuli KVP kuuluva kinnistu J. Smuuli tee 9 detailplaneeringu. 2010.aastal teeb ainuosanik otsuse, kas leida kinnistule ostja või alustada ise kinnisvara arendamisega.


Robertas Mažekis
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

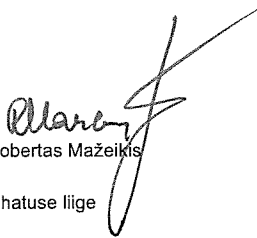
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhataja deklareerib oma vastutust Smuuli KVP OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2009.a. lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Smuuli KVP OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad Smuuli KVP OÜ varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Smuuli KVP OÜ seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Juhatuse hinnangul on Smuuli KVP OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.


Robertas Mažeikis
juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

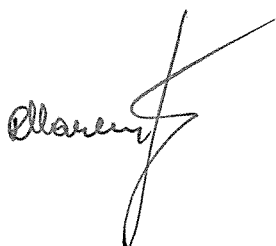
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	773 537	970 183	
Nõuded ja ettemaksed	6 971	185 073	2
Kokku käibevara	780 508	1 155 256	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	65 934 090	65 759 090	3
Kokku põhivara	65 934 090	65 759 090	
Kokku varad	66 714 598	66 914 346	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	17 266	30 989	4
Kokku lühiajalised kohustused	17 266	30 989	
Kokku kohustused	17 266	30 989	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	43 000	43 000	5
Ülekurs	76 267 055	76 267 055	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 426 698	-8 654 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-186 025	-772 606	
Kokku omakapital	66 697 332	66 883 357	
Kokku kohustused ja omakapital	66 714 598	66 914 346	



Kasumiaruanne

(kroonides)

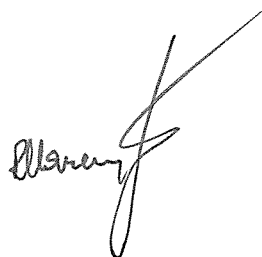
	2009	2008
Müügitulu	0	15 000
Mitmesugused tegevuskulud	-196 424	-134 412
Muud ärikulud	0	-6 912
Ärikasum (-kahjum)	-196 424	-126 324
Finantstulud ja -kulud	10 399	-646 282
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-186 025	-772 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-186 025	-772 606



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

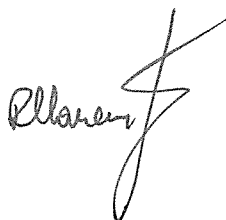
	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-196 424	-126 324	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	6 912	
Kokku korrigeerimised	0	6 912	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	178 102	-50	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 723	-393 953	4
Kokku rahavood äritegevusest	-32 045	-513 415	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	56 806	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-175 000	-1 777 397	3
Laekunud intressid	10 399	2 268	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-164 601	-1 718 323	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	611 762	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 722 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	2 334 162	
Kokku rahavood	-196 646	102 424	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	970 183	867 759	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-196 646	102 424	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	773 537	970 183	



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	41 000	7 999 000	-8 654 092	-614 092
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-772 606	-772 606
Emiteeritud osakapital	2 000	68 268 055	0	68 270 055
31.12.2008	43 000	76 267 055	-9 426 698	66 883 357
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-186 025	-186 025
31.12.2009	43 000	76 267 055	-9 612 723	66 697 332



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Smuuli KVP OÜ (edaspidi ka „Ettevõtte“) 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje „Raha“ sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadepositide (kuni kolmekuulise tähtajaga) saldosisid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real „Mitmesugused tegevuskulud“. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Ehitatavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ehitus- või arendusperioodil kinnisvarainvesteeringuna, mitte materiaalse põhivarana.

Seisuga 1.01.2009 klassifitseeritakse kinnisvaraobjektid, mida kajastati siiani materiaalse põhivarana ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 Eesti krooni, v.a. arvutid.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

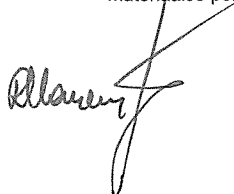
Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu intressid kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara kajastatud hinnatuna kaetavale väärtusele.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooni hakatakse arvestama alates soetamise kuust. Põhivara amortisatsiooninormid arvuti ja sidetehnikale ning masinatele ja mööblile on 33,3% aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis



kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20 000

Finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja –kohustuste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole jaotavat kasumit seisuga 31. detsember 2009.

Tulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 971	185 073
Kokku Nõuded ja ettemaksed	6 971	185 073

Maksude ettemaksudena on kajastatud käibemaksu ettemaks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2007			
Soetusmaksumus	63 996 031	0	63 996 031
Jääkmaksumus	63 996 031	0	63 996 031
Ostud ja parendused	0	1 763 059	1 763 059
31.12.2008			
Soetusmaksumus	63 996 031	1 763 059	65 759 090
Jääkmaksumus	63 996 031	1 763 059	65 759 090
Ostud ja parendused	0	175 000	175 000
31.12.2009			
Jääkmaksumus	63 996 031	1 938 059	65 934 090

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 000	1 770	
Muud võlad	11 266	29 219	6
Kokku võlad ja ettemaksed	17 266	30 989	



Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	43 000	43 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Vastavalt ettevõtte endise ainuosaniku Akropolis UAB otsusele suurendati 2008.aastal ettevõtte osakapitali kahel korral: 31.03.2008 tasus endine ainuosanik antud laenu-ja intressi tasaarvelduse korras osakapitali suurendamise käigus osa nimiväärtuse suurendamise eest 1 000 krooni, mille võrra suurendati Ettevõtte nimiväärtust ja ülekursi, mille suuruseks on 66 546 655 krooni. Juunis 2008 tasus endine ainuosanik ülekandega arveldusarvele osakapitali suurendamise käigus osa nimiväärtuse suurendamise eest 1 000 krooni ja ülekursi 1 721 400 krooni. 2009. aastal müüs ettevõtte ainuosanik Akropolis UAB osaluse Hollandi firmale Patras Holdings B.V. Ettevõtteel puudub jaotatav kasum.		

Lisa 6 Seotud osapooled

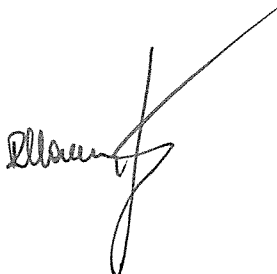
(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Patras Holdings B.V.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Hollandi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	11 266	0	29 219

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	48 511	56 806	5 243



Juhataja on koostanud Smuuli KVP OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitab juhataja majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Robertas Mažeikis	juhatuse liige	 <u>Robertas Mažeikis</u>	<u>2010 05 28</u>

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ SMUULI KVP (registrikood: 11245070) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Katri Kokk	Sisestaja	15.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 426 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-186 025
Kokku	-9 612 723
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-9 612 723
Kokku	-9 612 723

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 426 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-186 025
Kokku	-9 612 723
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-9 612 723
Kokku	-9 612 723

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
PATRAS HOLDINGS B.V.		Locatellikade 1, Parnassustoren 1076 AZ Amsterdam, Holland	43000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	katri.kokk@eventus.ee