

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 23.11.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Spring Real Estate OÜ

registrikood: 12196103

tänavanimi: Tartu mnt. 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: henri.treude+springre@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Spring Real Estate OÜ asutati 22.11.2011. Esimene aruandeaasta periood on 23.11.2011 kuni 31.12.2012. Ettevõtte põhitegevusala aruandeaastal oli valdusfirmade tegevus (EMTAK 6430).

Spring Real Estate OÜ asutas 28.11.2011 tütarühingu Serva Arendus OÜ, mille kaudu hoitakse ja renditakse välja kinnistut aadressil Tallinn, Serva 28. Aruandeaasta puhaskasum on 31 580 eurot, mille moodustab põhiliselt kasum tütarühingu kapitaliosalusest.

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

Peamised finantssuhtarvud	2012
ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides	92,66%
ROA (puhaskasum/ varad) protsentides	73,71%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	Lisa nr
Varad		
Käibevara		
Raha	6	
Kokku käibevara	6	
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	34 291	3
Nõuded ja ettemaksed	8 545	2
Kokku põhivara	42 836	
Kokku varad	42 842	
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	8 300	4
Võlad ja ettemaksed	462	5
Kokku pikaajalised kohustused	8 762	
Kokku kohustused	8 762	
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 580	
Kokku omakapital	34 080	
Kokku kohustused ja omakapital	42 842	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	23.11.2011 - 31.12.2012	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-9	
Ärikasum (kahjum)	-9	
Finantstulud ja -kulud	31 589	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 580	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 580	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	23.11.2011 - 31.12.2012
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum (kahjum)	-9
Kokku rahavood äritegevusest	-9
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 685
Antud laenud	-10 700
Antud laenude tagasimaksed	2 600
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 785
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	12 600
Saadud laenude tagasimaksed	-4 300
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 800
Kokku rahavood	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Aruandeaasta kasum (kahjum)		31 580	31 580
Emiteeritud osakapital	2 500		2 500
31.12.2012	2 500	31 580	34 080

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spring Real Estate OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse järgmisi finantsvarasid: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning 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.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid ja kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpaberid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ja kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla. Korrigeeritud soetusmaksumuses ja soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna vastavalt antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga ning turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes). Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevuse üle omab Spring Real Estate OÜ kontrolli (valitsevat mõju). Kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahviga 29 ei pea Spring Real Estate OÜ konsolideeritud aruandeid koostama ja tütarettevõtteid kajastatakse konsolideerimata aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- (a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- (b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega; ja
- (c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Spring Real Estate OÜ seotud osapoolteks loetakse järgmiseid isikuid:

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

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	8 545		8 545		9
Laenunõuded	8 100		8 100		
Intressinõuded	445		445		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 545		8 545		

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				22.11.2011	31.12.2012
12198088	Serva Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	22.11.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Serva Arendus OÜ	0	2 685	31 606	34 291
Kokku	0	2 685	31 606	34 291

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	8 300		8 300		6%	EUR	31.12.2014	9
Pikaajalised laenud kokku	8 300		8 300					
Laenukohustused kokku	8 300		8 300					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	462		462		9
Intressivõlad	462		462		
Kokku võlad ja ettemaksed	462		462		

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	24 948
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 632
Kokku tingimuslikud kohustused	31 580

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012
Osakapital	2 500
Osade arv (tk)	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.	

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	23.11.2011 - 31.12.2012
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	30 606
Intressitulud	446
Intressitulu laenudelt	446
Intressikulud	-463
Intressikulu laenudelt	-463
Kokku finantstulud ja -kulud	30 589

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Polaris Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Polaris Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	8 422	24
Tütarettevõtjad	17	7 478
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	106	1 260

23.11.2011 - 31.12.2012	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		8 000		3 000	3 000
Tütarettevõtjad		2 600	2 600	8 400	1 300
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7	100		1 200	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2013

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 23.11.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI TREUDE	Juhatuse liige	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 580
Kokku	31 580
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 580
Kokku	31 580

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Polaris Invest	10640769	Vana-Pärnu mnt 23	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	henri.treude+springre@gmail.com