

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 30.06.2014

ärinimi: Spring Real Estate OÜ

registrikood: 12196103

tänavanimi: Tartu mnt. 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

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

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	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

Spring Real Estate OÜ omab osalust neljas tütarettevõttes, mis tegelevad enda kinnisvara üürileandmise ja käitusega. Aruandeaastal anti seotud isikutele laene summas 1,8 miljonit 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 30.06.2014 ei vasta Spring Real Estate OÜ omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele, mistõttu on kohustus rakendada äriseadustiku §-s 176 kehtestatud meetmeid.

Peamised finantssuhtarvud:

ROA (puhaskasum/ varad) protsentides -1,83% (2012: -0,23%)

Lühiajalise võla kattekordaja (käibevara/ lühiajalised kohustused) kordades 0,49 (2012: -)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2014	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 364	6	
Nõuded ja ettemaksed	28 993	0	2
Kokku käibevara	43 357	6	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 469 472	2 685	3
Nõuded ja ettemaksed	1 979 713	8 545	2
Kokku põhivara	4 449 185	11 230	
Kokku varad	4 492 542	11 236	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	89 189	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	89 189	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 483 226	8 300	4
Võlad ja ettemaksed	0	462	5
Kokku pikaajalised kohustused	4 483 226	8 762	
Kokku kohustused	4 572 415	8 762	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 347	-26	
Kokku omakapital	-79 873	2 474	
Kokku kohustused ja omakapital	4 492 542	11 236	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.01.2013 - 30.06.2014	2012	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-22 215	-9	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-22 215	-9	
Intressikulud	-88 681	-463	7
Muud finantstulud ja -kulud	28 549	446	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-82 347	-26	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 347	-26	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.01.2013 - 30.06.2014	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-22 215	-9	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46	0	2
Kokku rahavood äritegevusest	-22 169	-9	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 370	-2 685	3
Antud laenud	-1 815 463	-10 700	2
Antud laenude tagasimaksed	3 850	2 600	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 816 983	-10 785	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 889 445	12 600	4
Saadud laenude tagasimaksed	-35 935	-4 300	4
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 853 510	10 800	
Kokku rahavood	14 358	6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 358	6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 364	6	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-26	-26
Emiteeritud osakapital	2 500		2 500
31.12.2012	2 500	-26	2 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-82 347	-82 347
30.06.2014	2 500	-82 373	-79 873

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spring Real Estate OÜ perioodi 01.01.2013 kuni 30.06.2014 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Käesoleval aruandeaastal muudeti tütarettevõtjate kajastamise arvestuspõhimõtet. Tütarühingud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, enne muutust kajastati tütarühinguid kapitaliosaluse meetodil.

Arvestuspõhimõtete muutus võimaldab objektiivsemalt kajastada ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust.

Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse tagasiulatuvalt.

Allolevas tabelis on näha arvestuspõhimõtete muutuse mõju võrdlusperioodi bilansi- ja kasumiaruande näitajatele:

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Finantsinvesteeringud	34 291	-34 291	0
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 685	2 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 580	-31 606	-26
Finantstulud ja -kulud	31 589	-31 606	-17

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 investeeingu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Finantskohustused

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 õiglases väärtuses. 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 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	2 008 706	28 993	1 979 713	
Laenunõuded	1 979 713		1 979 713	
Intressinõuded	28 993	28 993		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 008 706	28 993	1 979 713	7

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	8 545		8 545	
Laenunõuded	8 100		8 100	
Intressinõuded	445		445	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 545		8 545	7

Laenude intressimäärad on 3% - 6% ja tagasimaksetähtajad vahemikus 30.06.2016 kuni 30.06.2019.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2012	30.06.2014
12198088	Serva Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12561689	Uuslinna Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100
12584348	PM148 arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
10907920	Ojakulg OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	67.60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	30.06.2014
Serva Arendus OÜ	2 685		2 685
Uuslinna Arendus OÜ	0	2 685	2 685
PM148 arendus OÜ		2 685	2 685
Ojakulg OÜ		2 461 417	2 461 417
Kokku	2 685	2 466 787	2 469 472

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	4 483 226		4 483 226		6%	30.06.2016 - 30.06.2019	7
Pikaajalised laenud kokku	4 483 226		4 483 226				
Laenukohustused kokku	4 483 226		4 483 226				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	8 300		8 300		6%	31.12.2014	7
Pikaajalised laenud kokku	8 300		8 300				
Laenukohustused kokku	8 300		8 300				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	46	46		
Muud võlad	89 143	89 143		
Intressivõlad	89 143	89 143		7
Kokku võlad ja ettemaksed	89 189	89 189		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	462		462	
Intressivõlad	462		462	
Kokku võlad ja ettemaksed	462		462	7

Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.01.2013 - 30.06.2014	2012	Lisa nr
Intressitulud	28 549	446	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	28 549	446	7

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Osaühing Polaris Invest
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

	30.06.2014		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	9 141	4 548 149	8 422	24
Tütarettevõtjad	1 947 621	22 408	17	7 478
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	51 944	1 812	106	1 260

01.01.2013 - 30.06.2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				4 470 676	10 500
Tütarettevõtjad		4 384 581	2 463 766	24 785	10 435
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	182	52 298	1 500	15 400	15 000
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	

Aruandeaastal arvestatud intressitulud seotud isikutele antud laenudelt on kokku 28 548 eurot (2012: 446 eurot) ning arvestatud intressikulud seotud isikutelt saadud laenudelt on kokku 88 681 eurot (2012: 463 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.08.2015

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.01.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI TREUDE	Juhatuse liige	27.08.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Spring Real Estate OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Spring Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Spring Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 30.06.2014 ei vasta Spring Real Estate OÜ omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele, mistõttu on kohustus rakendada äriseadustiku §-s 176 kehtestatud meetmeid. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn

04.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.01.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	04.02.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 347
Kokku	-82 373
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-82 373
Kokku	-82 373

Osanikud

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

Sidevahendid

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