

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Svergest OÜ

registrikood: 11928515

tänavanimi ja maja number: Tornimäe 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6817045

faks: +372 6817041

e-posti aadress: katri.suurmann@cranfeld.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 Raha	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Svergest OÜ põhiliseks tegevusalaks on varahaldus. Vara haldamiseks hoitakse osalusi kahes sidusettevõtjas, millede tegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldus.

Aruandeaastal tegeleti jätkuvalt eelmistel aastatel omandatud sidusettevõtjate tegevuse arendamisega.

Lõppenud majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid. Nimetatud väljaminekuid pole kavandatud ka käesoleva majandusaasta eelarvesse.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 387	6 544	2
Kokku käibevara	6 387	6 544	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 742	0	3
Kokku põhivara	13 742	0	
Kokku varad	20 129	6 544	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 914	156	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 914	156	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	75 000	0	4
Kokku pikaajalised kohustused	75 000	0	
Kokku kohustused	76 914	156	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Registreerimata osakapital	7 444	7 444	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 612	-3 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 173	-152	
Kokku omakapital	-56 785	6 388	
Kokku kohustused ja omakapital	20 129	6 544	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-2	-156	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-2	-156	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-61 258	0	3,8
Intressikulud	-1 914	0	9
Muud finantstulud ja -kulud	1	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-63 173	-152	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 173	-152	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2	-156	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-156	156	
Laekunud intressid	1	4	
Kokku rahavood äritegevusest	-157	4	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-75 000	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-75 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	75 000	0	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	75 000	0	
Kokku rahavood	-157	4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 544	6 540	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-157	4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 387	6 544	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	7 444	-3 460	6 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-152	-152
31.12.2013	2 556	7 444	-3 612	6 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-63 173	-63 173
31.12.2014	2 556	7 444	-66 785	-56 785

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), tähtajalisi hoiuseid ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittenonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investorettevõtte omab kas otseselt või kaudselt ettevõttes 20% kuni 50% osalust hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste osuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt investorettevõtte osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investorettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investorettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtja vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osulust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansi põhivara osas netosummana real „Finantsinvesteeringud“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

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 ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Svergest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat Galjaden Fastigheter AB ning emaettevõtja omanikke
- sidusettevõtjaid
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskonto	6 387	6 544
Kokku raha	6 387	6 544

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11929650	Pharma Plaza OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12179719	Kesk Estates OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
Pharma Plaza OÜ	0	-65 608	75 000	9 392
Kesk Estates OÜ	0	4 350	0	4 350
Kokku	0	-61 258	75 000	13 742

Osalus sidusettevõtja Pharma Plaza OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2013 oli -66 275 eurot.

Osalus sidusettevõtja Kesk Estates OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2013 oli -11 607 eurot.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	75 000	0	75 000	0	3,909	EUR	30.04.2017
Pikaajalised laenud kokku	75 000	0	75 000	0			
Laenukohustused kokku	75 000	0	75 000	0			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud võlad	1 914	1 914
Intressivõlad	1 914	1 914
Kokku võlad ja ettemaksed	1 914	1 914
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	156	156
Kokku võlad ja ettemaksed	156	156

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital summas 2 556 eurot koosneb ühest 2 556 eurose nimiväärtusega osast.		
Registreerimata osakapital summas 7 444 eurot on veel registreerimata.		

Ettevõtte puudub seisuga 31.12.2014 kui ka seisuga 31.12.2013 vaba omakapital, millest oleks võimalik osanikele dividende maksta.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud töötajaid ja samuti puuduvad ettevõtte tööjõukulud.

Lisa 8 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-61 258	0	3
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-61 258	0	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-1 914	0
Kokku intressikulud	-1 914	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Galjaden Fastigheter AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Ettevõtte ei ole aruandeaastal teinud tehinguid seotud osapooltega ega arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2014 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2016

Svergest OÜ (registrikood: 11928515) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Karl-Axel Fredrik Gyllenhammar	Juhatuse liige	 _____

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 173
Kokku	-66 785
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-66 785
Kokku	-66 785

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Galjaden Fastigheter AB		Rootsi	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6817045
Faks	+372 6817041
E-posti aadress	katri.suurmann@cranfeld.com