

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Spring Real Estate OÜ

registrikood: 12196103

tänavatalu nimi, 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	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori 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 1,9 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 31.12.2014 ei vasta Spring Real Estate OÜ omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele, mistõttu on kohustus rakendada äriseadustiku §-s 176 kehtestatud meetmeid.

Peamised finantssuhtarvud	2014	2013
ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides	-92,85%	-125,67%
ROA (puhaskasum/ varad) protsentides	-3,61%	-19,02%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 012	1 697	
Nõuded ja ettemaksed	2 400	0	2
Kokku käibevara	8 412	1 697	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 469 472	8 056	3
Nõuded ja ettemaksed	2 249 699	72 373	2
Kokku põhivara	4 719 171	80 429	
Kokku varad	4 727 583	82 126	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 032	609	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 032	609	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 681 576	92 510	4
Võlad ja ettemaksed	228 921	2 152	5
Kokku pikaajalised kohustused	4 910 497	94 662	
Kokku kohustused	4 911 529	95 271	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 645	-26	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-170 801	-15 619	
Kokku omakapital	-183 946	-13 145	
Kokku kohustused ja omakapital	4 727 583	82 126	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 400	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 614	-15 148	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-10 214	-15 148	
Intressikulud	-226 768	-1 690	
Muud finantstulud ja -kulud	66 181	1 219	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-170 801	-15 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-170 801	-15 619	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 214	-15 148	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 400	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	424	607	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 190	-14 541	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5 370	3
Antud laenud	-1 990 245	-64 958	9
Antud laenude tagasimaksed	39 100	2 350	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 951 145	-67 978	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 047 100	104 345	9
Saadud laenude tagasimaksed	-79 450	-20 135	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 967 650	84 210	
Kokku rahavood	4 315	1 691	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 697	6	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 315	1 691	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 012	1 697	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	-26	2 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-15 619	-15 619
31.12.2013	2 500	-15 645	-13 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-170 801	-170 801
31.12.2014	2 500	-186 446	-183 946

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spring Real Estate OÜ perioodi 01.01.2014 kuni 31.12.2014 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	31.12.2013	Muutus	31.12.2013
Finantsinvesteeringud	69 454	-69 454	0
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	8 056	8 056
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 580	-31 606	-26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 173	-29 792	-15 619
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	29 792	-29 792	0

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 kulusi. 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)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 400	2 400	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 400	2 400	0	
Muud nõuded	2 249 699	0	2 249 699	
Laenunõuded	2 181 853	0	2 181 853	9
Intressinõuded	67 846	0	67 846	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 252 099	2 400	2 249 699	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	72 373	0	72 373	
Laenunõuded	70 708	0	70 708	9
Intressinõuded	1 665	0	1 665	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 373	0	72 373	

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12198088	Serva Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12561689	Uuslinna Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12584348	PM148 Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10907920	Ojakulg OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	67.60

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	31.12.2014
Serva Arendus OÜ	2 685		2 685
Uuslinna Arendus OÜ	2 685		2 685
PM148 Arendus OÜ	2 685		2 685
Ojakulg OÜ	0	2 461 417	2 461 417
Kokku	8 055	2 461 417	2 469 472

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	4 681 576		4 681 576		6%	EUR	31.12.2016	9
Pikaajalised laenud kokku	4 681 576		4 681 576					
Laenukohustused kokku	4 681 576		4 681 576					
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	92 510		92 510		6%	EUR	31.12.2015	9
Pikaajalised laenud kokku	92 510		92 510					
Laenukohustused kokku	92 510		92 510					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 032	1 032	0	
Muud võlad	228 921	0	228 921	
Intressivõlad	228 921	0	228 921	9
Kokku võlad ja ettemaksed	229 953	1 032	228 921	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	609	609	0	
Muud võlad	2 152	0	2 152	
Intressivõlad	2 152	0	2 152	9
Kokku võlad ja ettemaksed	2 761	609	2 152	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid palgalised töötajad.

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressitulud	66 181	1 219	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	66 181	1 219	

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	9 383	4 882 791	8 901	90 584
Tütarettevõtjad	2 140 780	25 457	18	2 346
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	101 935	2 326	63 454	1 741

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	4 566 916	0
Tütarettevõtjad	0	2 400	4 523 666	2 492 916	30 600	8 450
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	69	0	87 995	7 600	71 000	71 000
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	99 760	10 500
Tütarettevõtjad	0	0	2 350	2 350	1 650	7 100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	144	0	62 608	0	2 935	2 535

Aruandeaastal arvestatud intressitulud seotud isikutele antud laenudelt on kokku 66 181 eurot (2013: 1 219 eurot) ning arvestatud intressikulud seotud isikutelt saadud laenudelt on kokku 226 768 eurot (2013: 1690 eurot).

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

Spring Real Estate OÜ, (jagunev ühing), jagunes eraldumise teel. Omandavaks ühinguks oli Spring Real Estate Two OÜ. Jagunemisleping on sõlmitud 19.06.2015.a., heaks kiidetud 03.07.2015.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2016

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI TREUDE	Juhatuse liige	26.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Spring Real Estate OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Spring Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 arvnahtajate 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 märkus(te)ga auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Seisuga 31.12.2014 kajastub majandusüksuse bilansis investeering tütarettevõtjasse Ojakulg OÜ summas 2 461 417 eurot ning temale antud laenu summas 334 815 eurot. Meie hinnangul oli nimetatud tütarettevõtja ning sedakaudu ka temale antud laenu- ja intressinõuete õiglane väärtus seisuga 31.12.2014 tõenäoliselt märkimisväärselt madalam kui nende bilansiline väärtus, kuna Ojakulg OÜ on olnud kolm majandusperioodi järjest kahjumis ja selle netovara on negatiivne. Bilansikuupäevajärgselt on Spring Real Estate OÜ jagunemise tulemusena Ojakulg OÜ emaettevõtjaks Spring Real Estate Two OÜ (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 10).

Seisuga 31.12.2014 ei vastanud Spring Real Estate OÜ netovara (omakapital) äriseadustikus kehtestatud nõuetele (olles -183 946 eurot), mistõttu on osanikel kohustus rakendada äriseadustiku §-s 176 kehtestatud meetmeid.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Spring Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Majandusüksus on andnud laene seotud isikutele. Seotud isikutele antud pikaajalised laenu- ja intressinõuded moodustasid raamatupidamise aastaaruande lisa 2 järgi 31.12.2014 seisuga 2 249 699 eurot. Eelnimetatud laenu- ja intressinõuete laekuvus on sõltuvuses laenusaaajate (või nende omanike) raha genereerimise võimekusest. Analoogselt, saadud laenu kogusummas 4 681 576 eurot on seotud isikutelt (sh emaettevõtjalt 4 566 916 eurot) (vt raamatupidamise aasta aruande lisad 4,9). Meie arvamus ei ole märkusega kirjeldatud asjaolude suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn 11316

29.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	29.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-170 801
Kokku	-186 446
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-186 446
Kokku	-186 446

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2400	100.00%	Jah

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