

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2017

aruandeaasta lõpp: 30.06.2018

ärinimi: Spring Real Estate OÜ

registrikood: 12196103

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 148

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
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 viies tütarettevõttes, mis tegelevad enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega ja kinnisvara arenduse ja müügiga. Aruandeaastal asutas ettevõtte tütarettevõtte Kåo Arendus OÜ ja müüs tütarettevõtte Veerise Arendus OÜ. Lisaks omandati tütarettevõtted Wismari Arendus OÜ ja LuxTown OÜ. Aruandeaastal anti seotud isikutele laene summas 226 tuh eurot (eelmisel aastal 208 tuh 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 30.06.2018 ei vasta Spring Real Estate OÜ omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele, mistõttu on kohustus rakendada äriseadustiku §-s 176 kehtestatud meetmeid.

Peamised finantssuhtarvud	01.07.2017-30.06.2018	01.01.2016-30.06.2017
ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides	-11,35%	-12,71%
ROA (puhaskasum/ varad) protsentides	-1,98%	-1,99%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 242	18 772	
Nõuded ja ettemaksed	76 696	89 967	2
Kokku käibevarad	98 938	108 739	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 121	7 875	3
Nõuded ja ettemaksed	2 544 058	2 505 692	2
Kokku põhivarad	2 557 179	2 513 567	
Kokku varad	2 656 117	2 622 306	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 542	5 955	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 542	5 955	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 285 719	2 376 490	4
Võlad ja ettemaksed	830 653	650 989	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 116 372	3 027 479	
Kokku kohustised	3 119 914	3 033 434	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-413 628	-361 388	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 669	-52 240	
Kokku omakapital	-463 797	-411 128	
Kokku kohustised ja omakapital	2 656 117	2 622 306	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Müügitulu	43 731	66 706	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 053	-61 377	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 213	-1 290	
Ärikasum (kahjum)	-535	4 039	
Intressitulud	84 472	81 320	
Intressikulud	-141 661	-137 599	
Muud finantstulud ja -kulud	5 055	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-52 669	-52 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 669	-52 240	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spring Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

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 investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 õiglasel väärtusel. 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:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	76 513	76 513	0
Ostjatelt laekumata arved	76 513	76 513	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	183	183	0
Muud nõuded	2 544 058	0	2 544 058
Laenunõuded	2 182 658	0	2 182 658
Intressinõuded	328 416	0	328 416
Viitlaekumised	32 984	0	32 984
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 620 754	76 696	2 544 058
	30.06.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	89 909	89 909	0
Ostjatelt laekumata arved	89 909	89 909	0
Muud nõuded	2 505 692	0	2 505 692
Laenunõuded	2 249 356	0	2 249 356
Intressinõuded	256 336	0	256 336
Ettemaksed	58	58	0
Muud makstud ettemaksed	58	58	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 595 659	89 967	2 505 692

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2017	30.06.2018
12584348	PM148 Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
12817752	Veerise Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	0
14085321	Spring Hub OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
11506033	Wismari Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	0	100
11355735	LuxTown OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	98
14412143	Käo Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2017	Omandamine	Müük	30.06.2018
PM148 Arendus OÜ	2 685			2 685
Veerise Arendus OÜ	2 500		-2 500	0
Spring Hub OÜ	2 690			2 690
Wismari Arendus OÜ	0	2 557		2 557
LuxTown OÜ	0	2 499		2 499
Käo Arendus OÜ	0	2 690		2 690
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 875	7 746	-2 500	13 121

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Wismari Arendus OÜ	100	03.11.2017	2 556
LuxTown OÜ	98	25.01.2018	2 499

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Veerise Arendus OÜ	100	2 500	0

Aruandeaastal müüs ettevõtte oma tütarettevõtte Veerise Arendus OÜ samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele Spring Real Estate Two OÜ. Ettevõtte omandas emaettevõtte Polaris Invest OÜ jagunemisel tütarettevõtte LuxTown OÜ ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte Spring Capital OÜ jagunemisel tütarettevõtte Wismari Arendus OÜ.

Aruande aastal asutas ettevõtte tütarettevõtte Käo Arendus OÜ.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	2 285 719		2 285 719		6%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 285 719		2 285 719				
Laenukohustised kokku	2 285 719		2 285 719				
	30.06.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	2 376 490		2 376 490		6%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 376 490		2 376 490				
Laenukohustised kokku	2 376 490		2 376 490				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 872	2 872	0
Maksuvõlad	28	28	0
Muud võlad	830 653	0	830 653
Intressivõlad	830 653	0	830 653
Saadud ettemaksed	642	642	0
Muud saadud ettemaksed	642	642	0
Kokku võlad ja ettemaksed	834 195	3 542	830 653
	30.06.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 872	5 872	0
Maksuvõlad	83	83	0
Muud võlad	650 989	0	650 989
Intressivõlad	650 989	0	650 989
Kokku võlad ja ettemaksed	656 944	5 955	650 989

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	43 731	66 706
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 731	66 706
Kokku müügitulu	43 731	66 706
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Varavalitsemise teenus	43 731	66 706
Kokku müügitulu	43 731	66 706

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-42 053	-61 377
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 053	-61 377

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid palgalised töötajad.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Polaris Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Polaris Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2018		30.06.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	11 063	2 997 797	10 583	2 872 923
Tütarettevõtjad	2 073 356	642	2 109 556	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	536 153	120 846	475 520	159 828

01.07.2017 - 30.06.2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laenud			72 329	120 000	6%	EUR	31.12.2019
Tütarettevõtjad							
Laenud	226 290	293 149			3-6%	EUR	31.12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Laenud		27 200		43 100	6%	EUR	31.12.2019

01.07.2016 - 30.06.2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laenud		130 000		6%	31.12.2018
Tütarettevõtjad					
Laenud	196 700			3-6%	31.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Laenud	11 400	100 000	62 892	6%	31.12.2018

Ostud ja müügid

	01.07.2017 - 30.06.2018		01.07.2016 - 30.06.2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	39 794	0	41 270
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	43 306	3 937	62 073	25 436

Aruandeaastal arvestatud intressitulud seotud isikutele antud laenudelt on kokku on 84 469 eurot (eelmisel aastal: 81 317 eurot) ning arvestatud

intressikulud seotud isikutelt saadud laenudelt on kokku 141 661 eurot (eelmisel aastal: 137 599 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.11.2018

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.07.2017 - 30.06.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI TREUDE	Juhatuse liige	26.11.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Spring Real Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Spring Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Majandusüksuse (Spring Real Estate OÜ) netovara moodustas 30.06.2018 seisuga -463 797 (30.06.2017: -411 128) eurot, mistõttu see ei vastanud äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Osanikel lasub kohustus rakendada äriseadustiku §-s 176 kehtestatud meetmeid.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutvas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Spring Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Spring Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et majandusüksus on andnud laene seotud isikutele ning saanud laene seotud isikutelt. Nimetatud tehingud on võrreldes muu majandustegevusega märkimisväärse mõjuga. Nõuded seotud isikutele moodustasid raamatupidamise aastaaruande lisa 10 järgi 30.06.2018 seisuga 2 620 572 (30.06.2017: 2 595 659) eurot. Eelnimetatud nõuete laekuvus on sõltuvuses võlgnike (või nende omanike) raha genereerimise võimekusest. Analoogselt, kohustised seotud isikute vastu moodustasid seisuga 30.06.2017 3 119 285 (30.06.2017: 3 032 751) eurot. 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, Harju maakond, 11316

30.11.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.07.2017 - 30.06.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	04.12.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-413 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 669
Kokku	-466 297
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-466 297
Kokku	-466 297

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	43731	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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