

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2023

aruandeaasta lõpp: 30.06.2024

ärinimi: Spring Real Estate OÜ

registrikood: 12196103

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 148

postisihthnumber: 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 Varud	7
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Spring Real Estate OÜ asutati 2011. aastal. Ettevõtte põhitegevusala on valdusfirmade tegevus. Aruandeaastal ühendas ettevõtte endaga grupisiseselt kolm ettevõtet ja sellega seoses lisandus tegevusaladesse kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Spring Real Estate OÜ omab osalust viies tütarettevõttes, mis tegelevad enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega ning kinnisvara arenduse ja müügiga. Tegevust finantseeritakse põhiliselt emaettevõttelt saadud laenudega.

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

Peamised finantssuhtarvud	01.07.2023-30.06.2024	01.07.2022-30.06.2023
ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides	-	-423%
ROA (puhaskasum/ varad) protsentides	-30%	-3%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	276 100	142 866	
Nõuded ja ettemaksed	85 870	39 571	2
Varud	102 985	0	3
Kokku käibevarad	464 955	182 437	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 250	435 564	4
Nõuded ja ettemaksed	1 112 779	1 291 201	2
Kinnisvarainvesteeringud	801 995	0	5
Materiaalsed põhivarad	63	0	
Kokku põhivarad	1 928 087	1 726 765	
Kokku varad	2 393 042	1 909 202	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 774	0	6
Võlad ja ettemaksed	20 746	1 760	7
Kokku lühiajalised kohustised	41 520	1 760	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 276 782	1 860 149	6
Võlad ja ettemaksed	225 351	35 305	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 502 133	1 895 454	
Kokku kohustised	2 543 653	1 897 214	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Ülekurss	443 000	0	
Muud reservid	4 272 520	750 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 151 200	-689 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-717 431	-50 660	
Kokku omakapital	-150 611	11 988	
Kokku kohustised ja omakapital	2 393 042	1 909 202	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	Lisa nr
Müügitulu	99 444	25 783	9
Muud äritulud	666	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 251	-24 925	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 688	-1 435	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-188	0	
Muud ärikulud	-10	0	
Ärikasum (kahjum)	18 973	-577	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-658 106	0	12
Intressitulud	53 867	58 332	
Intressikulud	-132 189	-111 609	
Muud finantstulud ja -kulud	24	3 194	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-717 431	-50 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-717 431	-50 660	

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 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:

- 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)

	30.06.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	84 652	84 652	
Ostjatelt laekumata arved	84 652	84 652	
Laenunõuded	1 077 255		1 077 255
Muud nõuded	35 524		35 524
Intressinõuded	35 524		35 524
Ettemaksed	1 218	1 218	
Muud makstud ettemaksed	1 218	1 218	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 198 649	85 870	1 112 779
	30.06.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 305	39 305	
Ostjatelt laekumata arved	39 305	39 305	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	266	266	
Laenunõuded	1 089 298		1 089 298
Muud nõuded	201 903		201 903
Intressinõuded	201 903		201 903
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 330 772	39 571	1 291 201

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2024
Lõpetamata toodang	102 985
Kokku varud	102 985

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2023	30.06.2024
12584348	PM148 Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
14085321	Spring Hub OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
12561689	Uuslinna Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100
11355735	LuxTown OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	98	98
14412143	Käo Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2023	Omandamine	Muud muutused	30.06.2024
PM148 Arendus OÜ	2 685			2 685
Spring Hub OÜ	2 690			2 690
Uuslinna Arendus OÜ	0	2 685		2 685
LuxTown OÜ	427 499		-425 000	2 499
Käo Arendus OÜ	2 690			2 690
Ojakulg OÜ	0	17 851	-17 851	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	435 564	20 536	-442 851	13 249

Aruande aastal omandas ettevõtte ühinemise tulemusel kaks tütarettevõtet Uuslinna Arendus OÜ ja Ojakulg OÜ. Ojakulg OÜ likvideeriti aruandeaastal.

Muud muutused summas 442 851 eurot on seotud täiendava sissemakse, allahindluse ja likvideerimisega.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2023	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	801 995
30.06.2024	801 995

	01.07.2023 - 30.06.2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	74 277	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-51 504	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	2 276 782		2 276 782		6%	EUR	31.12.2025	12
Pangalaen	20 774	20 774			3%+3-kuu EURIBOR	EUR	10.02.2025	
Pikaajalised laenud kokku	2 297 556	20 774	2 276 782					
Laenukohustised kokku	2 297 556	20 774	2 276 782					

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	1 860 149		1 860 149		6%	EUR	31.12.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	1 860 149		1 860 149					
Laenukohustised kokku	1 860 149		1 860 149					

Pangalaenu kohustus tekkis äriühenduse tõttu.

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvara.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 811	7 811		
Maksuvõlad	1 051	1 051		
Muud võlad	237 235	11 884	225 351	
Intressivõlad	168 520		168 520	12
Muud viitvõlad	68 715	11 884	56 831	
Kokku võlad ja ettemaksed	246 097	20 746	225 351	

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 760	1 760		
Muud võlad	35 305		35 305	
Intressivõlad	35 305		35 305	12
Kokku võlad ja ettemaksed	37 065	1 760	35 305	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	99 444	25 783	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	99 444	25 783	
Kokku müügitulu	99 444	25 783	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Varavalitsemise teenus	25 167	25 783	12
Ruumide rentimise ja käitusega seotud tulud	74 277	0	5
Kokku müügitulu	99 444	25 783	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-24 746	-24 925	12
Energia	-26 662	0	
Elektrienergia	-26 662	0	
Veevarustusteenused	-1 155	0	
Varavalitsemine	-12 748	0	
Kinnistu hooldus ja remont	-7 037	0	
Maamaks	-1 884	0	
Muud	-2 019	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 251	-24 925	

Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-658 106
Tütarettevõtte allahindlus	-645 000
Kahjum tütarettevõtte likvideerimisel	-13 106
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-658 106

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Polaris Invest OÜ
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Polaris Invest

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	44 316	39 305	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	288	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 604	39 305	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 919	1 677	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 919	1 677	

PIKAAJALISED	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tütarettevõtjad	1 112 780	1 291 201	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 112 780	1 291 201	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 276 782	1 860 149	
Kokku laenukohustised	2 276 782	1 860 149	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	168 520	35 305	7
Tütarettevõtjad	12 084	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	180 604	35 305	

ANTUD LAENUD	30.06.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 273 532	2 000	186 234	1 089 298	58 332	
Kokku antud laenud	1 273 532	2 000	186 234	1 089 298	58 332	

ANTUD LAENUD	30.06.2023	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 089 298	-12 043	1 077 255	53 867	
Kokku antud laenud	1 089 298	-12 043	1 077 255	53 867	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 860 149	0	0	186 149	111 609	
Kokku laenukohustised	1 860 149	0	0	186 149	111 609	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2023	Saadud laenud	30.06.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	186 149	416 634	2 276 782	133 214	
Kokku laenukohustised	186 149	416 634	2 276 782	133 214	

MÜÜDUD	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	25 167	25 783	9
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 158		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265		
Kokku müüdnud	26 590	25 783	9

OSTETUD	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 575	25 944	
Kokku ostetud	42 575	25 944	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.09.2024

Spring Real Estate OÜ (registrikood: 12196103) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN KOMPUS	Juhatuse liige	30.10.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	30.06.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 151 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-717 431
Kokku	-4 868 631
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 868 631
Kokku	-4 868 631

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	74277	74.69%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	25167	25.31%	Ei