

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Solemis Invest OÜ

registrikood: 11306127

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11313

telefon: +372 5063871

e-posti aadress: vihur.kvb@mail.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 ostjate vastu	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Üldinfo

Solemis invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine ja kinnisvara haldamine.

Äritegevuse ülevaade.

2011.aastal oli müügitulu 92 712 eurot.. Ruumide üür koos kommunaalteenuste müügiga moodustas 2011 a. müügitulust 100%.

2011.aastal Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatus liikmeid aruande perioodil ei tasustatud.

2011.aastal omanikele dividende ei makstud.

Osaühingu juhatus on kahe liikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 610	6 366	
Nõuded ja ettemaksed	120 559	70 558	2
Kokku käibevara	125 169	76 924	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	998 119	1 016 482	4
Kokku põhivara	998 119	1 016 482	
Kokku varad	1 123 288	1 093 406	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	82 216	71 421	5
Võlad ja ettemaksed	59 342	59 436	3,6
Kokku lühiajalised kohustused	141 558	130 857	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	454 064	490 041	5
Võlad ja ettemaksed	437 561	437 561	6
Kokku pikaajalised kohustused	891 625	927 602	
Kokku kohustused	1 033 183	1 058 459	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 556	
Ülekurss	6 388	0	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 136	465	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 765	31 670	
Kokku omakapital	90 105	34 947	
Kokku kohustused ja omakapital	1 123 288	1 093 406	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	92 712	106 303	7
Muud äritulud	25 698	0	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	0	4 752	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 020	-27 825	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 003	-15 044	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 364	-18 364	
Ärikasum (kahjum)	69 023	49 822	
Finantstulud ja -kulud	-20 258	-18 152	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 765	31 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 765	31 670	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	69 023	49 822	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 364	18 364	4
Muud korrigeerimised	0	-3	
Kokku korrigeerimised	18 364	18 361	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-49 791	-33 305	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-303	2 401	
Laekunud intressid	3	0	
Makstud intressid	-20 261	-18 130	9
Kokku rahavood äritegevusest	17 035	19 149	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-4 752	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-4 752	4
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 044	22 369	
Saadud laenude tagasimaksed	-42 226	-35 238	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	6 391	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 791	-12 869	
Kokku rahavood	-1 756	1 528	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 366	4 838	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 756	1 528	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 610	6 366	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556		256	465	3 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)				31 670	31 670
31.12.2010	2 556		256	32 135	34 947
Vigade parandamise mõju				1	1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556		256	32 136	34 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)				48 765	48 765
Muutused muudest omanike sissemaksetest	4	6 388			6 392
31.12.2011	2 560	6 388	256	80 901	90 105

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Solemis Invest OÜ 2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Solemis Invest OÜ aruande periood on 01.01.2011 kuni 31.12.2011. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eesti ühines 01.01.2011 eurosooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris OÜ Solemis Invest 01.01.2011 alates €-päevast oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. 2011.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kõiki järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Andmete võrreldavuse tagamiseks on 2011.a. aastaaruandes avaldatud eelneva perioodi võrreldavad näitajad konverteeritud samuti eurodesse. Konverteerimisel kasutati ametlikku üleminekukurssi 1 euro=15,6466 krooni. Aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata summad on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Iga kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetu nõue on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti esialgset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruande perioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on investorettevõtted ja osaühingu juhatuse liikmed. Lisaks on seotud osapooled juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Teenuse osutamisel saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud periodiseeritakse ja kantakse kuluks sel perioodil kui on tegelik kulu.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	120 558	76 941
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-6 384
Kokku nõuded ostjate vastu	120 558	70 557
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-6 384	-4 067
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	782	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-2 317
Lootusetuks tunnistatud nõuded	5 602	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-6 384

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	283	0	1 602
Intress	0	0	0	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	283	0	1 604

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	116 478	964 116	1 080 594
Akumuleeritud kulum	0	-50 500	-50 500
Jääkmaksumus	116 478	913 616	1 030 094
Ostud ja parendused	0	4 752	4 752
Amortisatsioonikulu	0	-18 364	-18 364
31.12.2010			
Soetusmaksumus	116 478	968 868	1 085 346
Akumuleeritud kulum	0	-68 864	-68 864
Jääkmaksumus	116 478	900 004	1 016 482
Amortisatsioonikulu	0	-18 363	-18 363
31.12.2011			
Soetusmaksumus	116 478	968 868	1 085 346
Akumuleeritud kulum	0	-87 227	-87 227
Jääkmaksumus	116 478	881 641	998 119

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	92 712	86 236
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 803	33 790

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	48 105	48 105			7	EUR	31.12.2012
Investeeringislaen I	34 111	34 111				EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	82 216	82 216					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen I	454 064	0	454 064	0		EUR	21.03.2017
Pikaajalised laenud kokku	454 064	0	454 064	0			
Laenukohustused kokku	536 280	82 216	454 064	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	37 452	37 452			7	EEK	31.12.2011
Investeeringislaen I	33 969	33 969				EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	71 421	71 421					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen I	490 041	0	199 168	290 873		EUR	21.03.2017
Pikaajalised laenud kokku	490 041	0	199 168	290 873			
Laenukohustused kokku	561 462	71 421	199 168	290 873			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	881 640	900 004
Kokku	881 640	900 004

Investeeringislaenu I intressimäär on 1,9%+6k.Euribor. Alusvaluuta on euro. Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud pikaajalise investeeringislaenu tagatiseks on hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuvale kinnistule, mille raamatupidamisväärtus oli seisuga 31.12.2011 881 640 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	3 634	5 500
Maksuvõlad	283	1 604
Muud võlad	492 665	489 780
Saadud ettemaksed	322	112
Kokku võlad ja ettemaksed	496 904	496 996

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	92 712	106 303
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	92 712	106 303
Kokku müügitulu	92 712	106 303
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	72 249	86 237
Kommunaalteenustemüük	20 463	20 066
Kokku müügitulu	92 712	106 303

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

01.01.2011 kuni 31.12.2011 Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud. Töötasu ei makstud. Juhatuse liikmed tasu ei saanud. Dividende välja ei makstud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3	1
Intressitulu hoiustelt	1	1
Muud intressitulud	2	0
Intressikulud	-20 261	-18 130
Intressikulu laenudelt	-20 261	-18 130
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-20
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2
Kokku finantstulud ja -kulud	-20 258	-18 151

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	541 554	0	525 800

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	6 738	0	14 331	0

Solemis Invest OÜ omanikud on OÜ Vihur KVB 50% ja E.L.Terminal OÜ 50%.

E.L.Terminalilt on saadud pikaajalist laenu 218 782 eurot.

OÜ Vihur KVB- lt on saadud pikaajalist laenu 218 779eurot. Laen on saadud investeeringuks.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole palka makstud ja ei ole tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Solemis Invest OÜ (registrikood: 11306127) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLDAR	Juhatuse liige	21.06.2012
REIN SELDE	Juhatuse liige	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 765
Kokku	80 901
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 765
Kokku	80 901

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	92712	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ E.L.TERMINAL	10704529	Pärnu mnt 102 C, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1280 EUR
Osaühing Vihur KVB	10014457	Veerenni 56, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1280 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5063871
E-posti aadress	vihur.kvb@mail.ee