

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Saare Kinnisvara

registrikood: 10314188

tänava/talu nimi, Tallinna 8

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93819

telefon: +372 4533197

faks: +372 4533330

e-posti aadress: skv@skv.ee

veebilehe aadress: www.skv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Varud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	17
Lisa 10 Bioloogilised varad	17
Lisa 11 Kapitalirent	18
Lisa 12 Kasutusrent	18
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 16 Saadud ettemaksed	20
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 18 Osakapital	21
Lisa 19 Müügitulu	21
Lisa 20 Muud äritulud	21
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 23 Tööjõukulud	22
Lisa 24 Muud ärikulud	23
Lisa 25 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 26 Seotud osapooled	23
Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva	24
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 32 Rahavoogude aruanne	27

Tegevusaruanne

ÜLDINFO

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 1995. Ettevõtte põhitegevusaladeks on erinevad kinnisvaraga seotud teenused ja tegevused - kinnisvara ost-müük, haldamine, kinnisvara vahendustegevus, klientide konsulteerimine ning hindamisaktide koostamine finantsasutustele.

OÜ Saare Kinnisvara kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis.

TULUD KULUD KASUM

2011. aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 166 tuhat eurot, vähenedes võrreldes 2010. aastaga 99,8 tuhande euro võrra. 2011. aastal vähenes kinnisvara vahendus 50% renditulu 31%, kinnisvara müük 95% ja eksperthinnangute tulu 93% võrra. Renditulu vähenes kuna detsembris 2010 müüdi Kuressaares Tallinna tn 61 asuv kinnisvarainvesteering. Müügitulust moodustas renditulu 80%. ja rōivaste müük 9 %. Kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis. Osaühing lõpetas aruandeaasta 78 tuhande eurose kahjumiga.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (euro)	166 877	266 695
Käibe kasv (%)	-37%	-29 %
Puhaskasum (euro)	-96 361	33 077
Kasumi kasv (%)	-391%	116%
Puhasrentaablus (%)	-58%	12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	1,5	1,3
ROA (%)	-1,80%	0,59 %
ROE (%)	-2,63%	0,88 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010)/ müügitulu 2010 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010)/ puhaskasum 2010 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

INVESTEERINGUD

Aruandeperioodil soetati materiaalselt põhivara 650 euro eest ja kinnisvarainvesteeringuid 18 tuhande eest.

Uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei olnud ega plaanita ka järgmisel aastal.

PERSONAL

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 9. 2011. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 72 tuhat eurot, suurenedes võrreldes eelmise aastaga 3,3%.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. 2011. aastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud. Juhatuse liikmetele ei ole tehtud soodustusi ning ei ole määratud tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

1. Üüripindade täituvuse parandamine
2. Soetatud varade (kinnisvara) müügi aktiveerimine

3. Kulude optimeerimine.

KONTSERNI INFO

05. mail 2010 soetati 2 556 euro eest Meikara OÜ 100% osalus. Meikara OÜ tegevusaladeks on metsamajandamine; kinnisvara ost-müük-vahendus ning põllumajandussaaduste tootmine, töötlemine, ost-müük.

Järgneval majandusaastal konsolideerimisgrupi koosseisus muutusi ei planeerita.

Kontserni tähtsamad näitajad:

	2011	2010
Müügitulu (euro)	1 473 859	1 008 846
Käibe kasv (%)	46%	
Puhaskasum (euro)	426 649	496 392
Kasumi kasv (%)	-14%	
Puhasrentaablus (%)	28.95%	49,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,98	1,4
ROA (%)	6,1%	7,8%
ROE (%)	8,97%	11,47%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010)/ müügitulu 2010 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010)/ puhaskasum 2010 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	51 583	37 552	2
Nõuded ja ettemaksed	491 484	808 173	3
Varud	803 559	695 921	7
Bioloogilised varad	374 000	140 925	10
Kokku käibevara	1 720 626	1 682 571	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	12 811	256	6
Kinnisvarainvesteeringud	5 176 223	4 637 796	8
Materiaalne põhivara	48 854	30 274	9
Kokku põhivara	5 237 888	4 668 326	
Kokku varad	6 958 514	6 350 897	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	476 801	930 024	13
Võlad ja ettemaksed	392 965	299 147	14
Kokku lühiajalised kohustused	869 766	1 229 171	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 332 681	792 308	13
Kokku pikaajalised kohustused	1 332 681	792 308	
Kokku kohustused	2 202 447	2 021 479	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 823	18
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 188 816	3 692 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	426 649	496 392	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 756 067	4 329 418	
Kokku omakapital	4 756 067	4 329 418	
Kokku kohustused ja omakapital	6 958 514	6 350 897	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 473 859	1 008 846	19
Muud äritulud	165 426	210 427	20
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	78 677	75 313	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-936 942	-543 836	21
Mitmesugused tegevuskulud	-156 286	-111 865	22
Tööjõukulud	-72 015	-69 708	23
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 722	-2 336	9
Muud ärikulud	-25 902	-1 852	24
Ärikasum (kahjum)	518 095	564 989	
Finantstulud ja -kulud	-91 446	-94 081	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	426 649	470 908	
Tulumaks	0	25 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	426 649	496 392	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	426 649	496 392	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	518 095	564 989	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 722	2 336	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	19 934	-70 973	
Muud korrigeerimised	-157 534	-139 118	
Kokku korrigeerimised	-128 878	-207 755	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 042	-12 366	
Varude muutus	-340 713	-199 473	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	93 400	159 041	
Laekunud intressid	55	14	
Makstud intressid	0	-15	
Kokku rahavood äritegevusest	156 001	304 435	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 468	-23 456	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	11 185	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-410 927	-322 900	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	333 162	209 777	
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste soetamisel	0	18 107	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-12 555	0	6
Antud laenud	-106 960	-87 369	
Antud laenude tagasimaksed	90 322	76 075	
Laekunud intressid	831	137	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-120 595	-118 444	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	771 150	222 322	
Saadud laenude tagasimaksed	-695 413	-230 667	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-101 838	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 420	0	
Makstud intressid	-95 691	-93 989	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1	-412	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 375	-204 584	
Kokku rahavood	14 031	-18 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 552	56 145	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 031	-18 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 583	37 552	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	127 823	12 782	3 485 053	3 625 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	496 392	496 392
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	95 868	95 868
Muud muutused omakapitalis	0	0	111 500	111 500
31.12.2010	127 823	12 782	4 188 813	4 329 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	426 649	426 649
Muud muutused omakapitalis	-3	0	3	0
31.12.2011	127 820	12 782	4 615 465	4 756 067

Seoses eurole üleminekuga konverteeris OÜ Saare Kinnisvara osakapitali eesti kroonidest eurodesse. Osakapitali suuruse vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetele vähendati osakapitali 3 euro võrra.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saare Kinnisvara 2011. aasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Saare Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütar- ja sidusettevõtte Meikara OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisa 6).

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust- ja finantspoliitikat.

Kõiki sõltumatute osapoolte vahel toimuvaid äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Juhul kui äriühendus toimub ettevõtete vahel, mida kontrollib üks ja sama isik või üks ja sama rühm isikuid ei pruugi äriühendus toimuda turutingimustel, mistõttu tavapärase ostumeetodi rakendamine ei pruugi objektiivselt peegeldada toimunud tehingu sisu. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvaid äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- ja sidusettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte või äriüksuse varasid ja kohustusi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütar- ja sidusettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütar- ja sidusettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütar- ja sidusettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahumina tütar- ja sidusettevõtte müügist. Juhul, kui tütar- ja sidusettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütar- ja sidusettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütar- ja sidusettevõtted, mis vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul), kajastatakse järgnevalt:

- tütar- ja sidusettevõtte varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotel põhivaradega seotud kohustused“ (mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam);

suurendamisena.]

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

OÜ Saare Kinnisvara soetas 05.05.2010 OÜ Meikara 100% osaluse. Tütarettevõtte soetamist on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil. Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud ematettevõtte kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuva te

nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Kinnisvara ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat notarikulu ning riigilõivu ja muid mittetagastatavaid makse

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude objektid mis ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varude kuluks kandmisel kasutatakse nii individuaalse hindamise meetodit (kinnisvara) kui ka kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit (saematerjal).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügilõivide viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Bioloogilised varad

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav; on tõenäoline, et kontsern saab vara kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu; ning vara õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügilõivud. Õiglase väärtuse aluseks on kasutatud varade turuväärtust. Õiglast väärtust hindab juhatus.

Bioloogilisi varasid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud akumulieeritud kulum ning kahjum vara väärtuse langusest.

Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel „Kasum bioloogilise vara väärtuse kasvust“ ning „Kahjum bioloogilise vara väärtuse langusest“. Soetusmaksumuses kajastatavate bioloogiliste varade amortisatsioonikulu ja kahjumeid väärtuse langusest kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga ning kahjumiga väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute hindajate arvamust.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kui kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muudatuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varagrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu ta ümber kanti.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-8%
- Masinad ja seadmed 20-40%
- Sõidukid 10-40%
- Muu inventar 20-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Laenude intressikuludid põhivara soetusmaksumuses ei kapitaliseerita.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 õiglasel 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 kontsernil 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.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul kajastatakse müük asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksena.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, vee, soojuste jne) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	24 837	27 505
Arvelduskontod	26 746	10 047
Kokku raha	51 583	37 552

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	157 571	477 769
Ostjatelt laekumata arved	163 546	478 752
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 975	-983
Muud nõuded	321 113	290 438
Laenunõuded	283 402	266 764
Intressinõuded	37 711	23 674
Ettemaksed	12 800	39 966
Kokku nõuded ja ettemaksed	491 484	808 173

1. Nõuded ostjate vastu sisaldavad 9 kinnistu eest laekumata arveid summas 132 684 eurot. Laekumistähtaeg 31.12.2012. Ülejäänud arvete summas 24 887 eurot laekumistähtaeg on 3 - 6 kuud.

2. Laenunõuded koosnevad:

Eraisikute laenud 59 173 eurot (31.12.2011) 66 788 eurot (31.12.2010)

Ettevõtete laenud 224 229 eurot (31.12.2011) 199 976 (31.12.2010)

Laenude tähtaeg on 31.12.2012. Laenud on välja antud intressiga 4-6 % aastas ning on tagatud eraisikute ja ettevõtete varaga.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	67	0
Käibemaks	22 975	22 925
Üksikisiku tulumaks	667	1 147
Sotsiaalmaks	2 668	2 927
Kohustuslik kogumispension	39	0
Töötuskindlustusmaksed	195	185
Maamaks	497	0
Intress	1 909	478
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 017	27 662

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10828504	MEIKARA OÜ	Eesti	metsamajandamine	100	100

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11095788	Sõrve Puit OÜ	Eesti	Metsamajandamine	0	50
11701243	Invikto HEF OÜ	Eesti	Metsamajandamine	0	33
10815878	Eesti Metsnik OÜ	Eesti	Metsandus ja põllumajandus	0	25
10623363	Saaremaa Hoiu-Laenuühistu	Eesti	Finantsteenused	1	1

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	31.12.2011
Sõrve Puit OÜ	0	1 278	1 278
Invikto HEF OÜ	0	10 652	10 652
Eesti Metsnik OÜ	0	625	625
Saaremaa Hoiu-Laenuühistu	256		256
Kokku	256	12 555	12 811

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	48 492	48 492
Müügiks ostetud kaubad	513 999	496 270
Kinnisvara müügiks	501 915	483 225
Kaup müügiks	12 084	13 045
Ettemaksed varude eest	241 068	151 159
Kokku varud	803 559	695 921

Kinnisvara müügiks on arvel 28 kinnisvaraobjekti (2010. aastal 28 objekti).

Ettemaksete real on kajastatud kinnistute eest tehtud ettemaksed.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	4 504 493
Ostud ja parendused	329 481
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	139 119
Müügid	-469 789
Lisandumised äriühenduste kaudu	133 565
Ümberklassifitseerimised	927
31.12.2010	4 637 796
Ostud ja parendused	404 345
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	159 173
Müügid	-44 361
Ümberklassifitseerimised	3 331
Muud muutused	15 939
31.12.2011	5 176 223

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 371	146 432
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 400	11 536
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	28 690	545 342

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus		29 687	1 024	30 711
Akumuleeritud kulum		-28 521	-1 024	-29 545
Jääkmaksumus		1 166	0	1 166
Ostud ja parendused		22 778	678	23 456
Lisandumised äriühenduste kaudu	15 736	7 988	0	23 724
Amortisatsioonikulu		-2 268	-68	-2 336
Müügid	-15 736			-15 736
Jääkmaksumus	0	29 664	610	30 274
Ostud ja parendused		26 583	719	27 302
Amortisatsioonikulu		-8 357	-365	-8 722
Jääkmaksumus		47 890	964	48 854

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Maa	0	11 185
Kokku	0	11 185

Lisa 10 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevara		Kokku
	Mets	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	75 313	75 313
Soetused	65 612	65 612
31.12.2010	140 925	140 925
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	273 677	273 677
Soetused	154 398	154 398
Müügid	-195 000	-195 000
31.12.2011	374 000	374 000

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto	11 412	2 338	9 074		4% +6 kuu euribor	euro	30.05.2016
Kapitalirendikohustused kokku	11 412	2 338	9 074				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	10 909	0
Kokku	10 909	0

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	5 797	12 792
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	0	5 475

Kõikide mootorsõidukite kasutusrendilepingute alusvaluutaks on euro. Lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi-ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile. Liisinglepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral on ettevõtte liisingueseme väljaostu eesõigus.

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	304 762	304 762			0-25%	euro	31.12.2012	
Krediitkaart	1 851	1 851				euro	10.01.2012	
Lühiajalised laenud kokku	306 613	306 613						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud 1	1 023 696	64 653	381 782	577 261	5,32	euro	30.03.2018	
Pikaajalised laenud 2	70 445	70 445			6,29	euro	10.10.2012	
Pikaajalised laenud 3	397 316	32 752	364 564		5,49	euro	16.02.2013	
Pikaajalised laenud kokku	1 491 457	167 850	746 346	577 261				
Kapitalirendikohustused kokku	11 412	2 338	9 074					11
Laenukohustused kokku	1 809 482	476 801	755 420	577 261				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	197 167	197 167			6-10%	EEK	31.12.2011	
Krediitkaart	1 560	1 560				EEK	01.08.2011	
Lühiajalised laenud kokku	198 727	198 727						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud 1	898 869	106 561	613 867	178 441	4,65	EUR	30.03.2018	
Pikaajalised laenud 2	541 050	541 050			4,76	EUR	30.09.2011	
Pikaajalised laenud 3	83 686	83 686			5,77	EUR	30.09.2011	
Pikaajalised laenud kokku	1 523 605	731 297	613 867	178 441				
Laenukohustused kokku	1 722 332	930 024	613 867	178 441				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	383 000	563 603
Ehitised	1 917 000	1 917 000
Kokku	2 300 000	2 480 603

Vastavalt pikaajaliste pangalaenude tingimustele kohustub OÜ Saare Kinnisvara mitte maksma omanikele dividende ega tegema muid makseid, mis on käsitletavad kasumi jaotamisena ja mitte vähendama ühelgi viisil omakapitali panga eelneva kirjaliku kooskõlastuseta.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	105 173	61 168	
Võlad töövõtjatele	23 891	25 026	15
Maksuvõlad	29 017	27 662	4
Muud võlad	38 901	28 159	
Intressivõlad	37 282	26 603	
Muud viitvõlad	1 619	1 556	
Saadud ettemaksed	195 983	157 132	16
Kokku võlad ja ettemaksed	392 965	299 147	

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	4 706	4 255
Puhkusetasude kohustus	19 185	20 771
Kokku võlad töövõtjatele	23 891	25 026

Lisa 16 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Rendi ettemaksed	6 947	6 396
Ostjate ettemaksed kinnisvara eest	189 036	74 042
Ettemaks raieõiguse eest	0	76 694
Kokku saadud ettemaksed	195 983	157 132

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 646 217	3 309 162
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	969 248	879 651
Kokku tingimuslikud kohustused	4 615 465	4 188 813

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele

olulise täiendava maksusumma.

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	127 820	127 823
Osade arv (tk)	3	3

Seoses eurole üleminekuga konverteeris OÜ Saare Kinnisvara osakapitali eesti kroonidest eurodesse. Osakapitali suuruse vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetele vähendati osakapitali 3 euro võrra.

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 473 859	1 008 846
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 473 859	1 008 846
Kokku müügitulu	1 473 859	1 008 846
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Raieõiguse müük	1 112 003	592 275
Puidu müük	220 662	0
Renditululu	104 527	146 431
Kinnisvara müük	2 300	112 095
Saematerjali müük	7 571	73 776
Transportteenus	4 941	43 370
Rõivaste müük	10 403	21 571
Kinnisvara vahendus	6 841	13 613
Muu	4 602	5 696
Köögiivilja müük	9	19
Kokku müügitulu	1 473 859	1 008 846

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	75 524
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	-4 551
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	159 173	139 119
Muud	6 253	335
Kokku muud äritulud	165 426	210 427

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	663 513	368 309
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	269 875	79 984
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	3 554	94 724
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	819
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	936 942	543 836

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	6 039	310
Mitmesugused bürookulud	4 958	2 750
Lähetuskulud	786	117
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 074	3 005
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	43 339	1 039
Kommunaalkulud	18 547	24 020
Transpordiga seotud kulud	39 294	53 416
Sidekulud	3 561	4 178
Juriidilised kulud	7 779	920
Reklaamikulud	7 453	7 148
Raamatupidamiskulud	2 100	1 240
Pangateenused	4 681	3 079
Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud	2 810	5 377
Muud	11 865	5 266
Kokku mitmesugused tegevuskulud	156 286	111 865

Lisa 23 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	53 460	51 805
Sotsiaalmaksud	18 555	17 903
Kokku tööjõukulud	72 015	69 708
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	9

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	18 904	0
Kahjum valuutakursi muutustest	0	48
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 686	1 711
Muud	1 312	93
Kokku muud ärikulud	25 902	1 852

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	14 969	9 762
Intressitulu laenudelt	14 969	9 762
Intressikulud	-106 415	-103 431
Intressikulu laenudelt	-106 415	-103 431
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-412
Kokku finantstulud ja -kulud	-91 446	-94 081

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	46 658	8 053	44 738	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	297 697	9 717	230 852	2 556

OÜ Saare Kinnisvara ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Saare Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	35 681	11 376
Nõuded ja ettemaksed	394 581	732 905
Varud	659 171	647 429
Kokku käibevara	1 089 433	1 391 710
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 812	2 812
Kinnisvarainvesteeringud	4 244 000	4 216 890
Materiaalne põhivara	13 986	3 908
Kokku põhivara	4 260 798	4 223 610
Kokku varad	5 350 231	5 615 320
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	600 951	933 817
Võlad ja ettemaksed	122 922	134 593
Kokku lühiajalised kohustused	723 873	1 068 410
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	968 117	792 308
Kokku pikaajalised kohustused	968 117	792 308
Kokku kohustused	1 691 990	1 860 718
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 823
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 614 000	3 580 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 361	33 077
Kokku omakapital	3 658 241	3 754 602
Kokku kohustused ja omakapital	5 350 231	5 615 320

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	166 877	266 695
Muud äritulud	9 729	48 371
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 768	-57 154
Mitmesugused tegevuskulud	-123 468	-100 130
Tööjõukulud	-72 015	-69 708
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 405	-948
Muud ärikulud	-2 745	-27
Kokku ärikasum (-kahjum)	-36 795	87 099
Finantstulud ja -kulud	-59 566	-79 506
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-96 361	7 593
Tulumaks	0	25 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 361	33 077

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-36 795	87 099
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 405	949
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-48 036
Muud korrigeerimised	-3 476	0
Kokku korrigeerimised	-71	-47 087
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 808	3 591
Varude muutus	-11 742	-17 228
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 278	23 651
Laekunud intressid	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	-56 078	50 035
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-650	-3 691
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 025	-132 487
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	309 972	164 545
Antud laenud	-15 410	-77 469
Antud laenude tagasimaksed	48 038	55 569
Laekunud intressid	835	137
Kokku rahavood investeerimistegevusest	324 760	6 604
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	421 212	486 358
Saadud laenude tagasimaksed	-589 682	-396 002
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-101 838
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 422	0
Makstud intressid	-74 484	-89 515
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1	-411
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-244 377	-101 408
Kokku rahavood	24 305	-44 769
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 376	56 145
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 305	-44 769
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 681	11 376

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	127 823	12 782	3 485 053	3 625 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	33 077	33 077
Muud muutused omakapitalis	0	0	95 867	95 867
31.12.2010	127 823	12 782	3 613 997	3 754 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-96 361	-96 361
Muud muutused omakapitalis	-3	0	3	0
31.12.2011	127 820	12 782	3 517 639	3 658 241

Lisa 32 Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rahavoogudest on elimineeritud investeerimistegevusega seotud mitterahalised tehingud:

1. Tütarettevõtte soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 2 556 eurot on rahavoogude aruandes elimineeritud „Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus”.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE SARNET	Juhatuse liige	15.11.2012
TOOMAS TARUS	Juhatuse liige	15.11.2012
REIN TALLERMO	Juhatuse liige	15.11.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Saare Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Modifitseerimata oma arvamust juhime tähelepanu asjaolule, et osaühingu raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid (vt Lisa 8) õiglaselt väärtuses (vt Lisa 1). Hea raamatupidamistava kohaselt (RTJ 6.25) tuleb õiglase väärtuse hindamisel kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Osaühing on kasutanud nimetatud varade hindamisel sisemist kompetentsi.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

1st Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 83

Lõunatuule tee 17, Türisalu, Harku vald 76706

16.11.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	16.11.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 188 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	426 649
Kokku	4 615 465
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 615 465
Kokku	4 615 465

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	100767	60.38%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	23969	14.36%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	16236	9.73%	Ei
Rõivaste jaemüük	47711	10403	6.23%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	5594	3.35%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2300	1.38%	Ei
Muud maismaaveondust teenindavad tegevusalad	52219	2237	1.34%	Ei
Reklaami vahendamine meedias	73121	959	0.57%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rein Tallermo	35208240236	Tallinn, Harju maakond, Eesti	63910 EUR
Toomas Tarus	36602090018	Ida 70-2, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	31955 EUR
Kalle Sarnet	36506070043	Raudtee 34, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	31955 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4533197
Faks	+372 4533330
E-posti aadress	skv@skv.ee
Veebilehe aadress	www.skv.ee