

OÜ SAARDEKS

2007. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Koduranna tee 11 74001 Viimsi vald, Muuga küla, Harjumaa Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11161700
Telefon:	372 56 486 489
Faks:	372 6 096 400
E-mail:	Igor.Schmidt@neti.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus ja haldus
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Maksud	15
Lisa 5 Varud	15
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Kasutusrent	16
Lisa 8 Laenukohustused	17
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Omakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	20

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ SAARDEKS peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja ehitus ning selle hilisem rent. Ettevõtte on kontor Tallinnas. Peamised ehitus- ja rendiobjektid asuvad Muhu saarel. Ettevõtte klientideks on teised Eesti ja välismaa ettevõtted ning eraisikud, kes soovivad omandada kinnisvara või rentida mugavaid elamuid looduslikult kaunis kohas. OÜs SAARDEKS ei tööta täisajaga ühtegi töötajat. Peamised ehitustööd ning muud teenused on ostetud sisse alltöövõtjatelt ning teenusepakkujatelt.

OÜ SAARDEKS omanik on eraisik Igor Schmidt.

Juriidiline aadress:	Koduranna tee 11 74001 Viimsi vald, Muuga küla, Harjumaa Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11161700
Telefon:	372 56 486 489
Faks:	372 6 096 400
E-mail:	Igor.Schmidt@neti.ee

TEGEVUSARUANNE

OÜ SAARDEKS alustas tegevust 31. augustil 2005. aastal ja on alates sellest ajast tegelenud kinnisvara arendusega.

OÜ Saardeks juhatuse koostis on üheliikmeline. 2007. ega 2006. aastal ei kohaldatud juhatusele eraldi tasustamist ega soodustusi. Majandusaastal ning sellele eelneval aastal ei olnud ettevõtte palgal ühtegi töötajat ning ei makstud ka vastavaid tasusid.

Pärast Paali kinnistu omandamist 2005. aastal rahastas Hansapank projekti ligi 1 miljoni krooniga, (2006. aastal 3 miljoni krooniga) ning alustati aktiivset ehitustegevust. 2005. ja 2006. aastal kasutas ettevõtte ehitustöödeks allhanget tellides planeeringud ja ehitustööd vastavat litsentsi omavatelt ettevõtetelt. 2006. aastal valmis täielikult infrastruktuur. Kasutusload said elekter, vesi ja juurdepääsutee. Elamuehituseks väljastati OÜle Saardeks ehitusload, mis ka suurel määral realiseeriti ehitusteks. Kolm objekti - elamut, suvilat said eelmise majandusaasta lõpu seisuga müügikõlblikuks ja realiseeriti 2007. aasta algul.

OÜ Saardeks 2007. aasta puhaskasumiks kujunes 948 111 krooni, moodustades üle kolmekordse kasvu võrreldes 2006. aastaga, jõuti kasumini 284 150 krooni. Peamine kasumiallikas oli soetatud kruntide hindamine müügihinna majandusaasta lõpul. Ettevõtte 2007. aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli -15 792 krooni, sellest äritegevuse rahavoog 2 344 251 krooni. Bilansimaht majandusaasta lõpul oli 2 864 076 krooni ning eelmise aasta lõpus 4 326 714 krooni. Ettevõtte põhilisteks varadeks on Paali kinnistute kommunikatsioonirajatised ning krundid.

Allesolevalt varalt arendatakse 2008. aastal kogu kinnistu haldussüsteemi (vesi, elekter, tee) olemasolevatele objektidele. Müügist saadud vahenditega kaetakse laenu ning perspektiivis suunatakse uutesse projektidesse.

	2007	2006
Puhaskasumimarginaal	31,6%	159,8%
Ärikasumimarginaal	34,7%	229,9%
Omakapitali tootlus aastas	63,6%	109,7%
Aktivate tootlus aastas	13,2%	5,2%
Omakapitali määr	42,6%	6,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,9	1,0
Mitmesugused tegevuskulud müügitulust	2,0%	7,7%
Laenukohustuste määr	134,5%	1472,7%

Suhtarvude definitsioonid

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital

Aktivate tootlus aastas: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: Omakapital / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Mitmesugused tegevuskulud müügitulust: Mitmesugused tegevuskulud / Müügitulu

Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohutused / Omakapital

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 toodud OÜ SAARDEKS 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ SAARDEKS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus liige
Igor Schmidt

Tallinn, 1. juunil 2008

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha	2	13 756	29 549
Nõuded ja ettemaksed	3		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	14 960	47 165
Kokku		14 960	47 165
Varud	5		
Lõpetamata toodang		485 360	0
Valmistoodang		1 000 000	4 000 000
Kokku		1 485 360	4 000 000
Käibevara kokku		1 514 076	4 076 714
Põhivara			
Materiaalne põhivara			
Maa	6	1 350 000	250 000
Kokku		1 350 000	250 000
Põhivara kokku		1 350 000	250 000
AKTIVA (VARAD) KOKKU		2 864 076	4 326 714
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		31.12.2007	31.12.2006
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	8	1 640 818	4 000 000
Kokku		1 640 818	4 000 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	9	3 540	55 107
Kokku		3 540	55 107
Sihtfinantseerimine			
Lühiajalised eraldised			
Lühiajalised kohustused kokku		1 644 358	4 055 107
Kohustused kokku		1 644 358	4 055 107
Omakapital	10		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Jaotamata kasum		1 175 718	231 607
Omakapital kokku		1 219 718	271 607
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		2 864 076	4 326 714

Kasumiaruanne

(kroonides)

		2007	2006
Müügitulu	11	3 000 000	177 840
Muud äritulud		1 183 333	0
Tulud kokku		4 183 333	177 840
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		0	247 423
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-3 000 000	0
Mitmesugused tegevuskulud	12	-59 665	-13 723
Muud ärikulud		-83 333	-2 749
Ärikasum		1 040 335	408 791
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-91 253	-124 641
Kasum (kahjum)valuutakursi muutustest		-971	0
Kokku finantstulud ja -kulud		-92 224	-124 641
Kasum enne tulumaksustamist		948 111	284 150
Aruandeaasta puhaskasum		948 111	284 150

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 040 335	408 791
<u>Korrigeerimised:</u>			
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest	6	83 333	0
Kasum/kahjum (-/+) põhivara ümberhindlusest	6	-1 183 333	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		32 205	84 221
Varude muutus	5	2 514 640	-3 287 931
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-51 567	36 667
Makstud intressid		-91 362	-124 810
Kokku rahavood äritegevusest		2 344 251	-2 883 062
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	539 848	3 029 233
Saadud laenude tagasimaksed	8	-2 900 000	-155 000
Saadud intressid		109	169
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-2 360 043	2 874 402
Rahavood kokku		-15 792	-8 660
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	29 549	38 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-15 792	-8 660
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	13 756	29 549

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Algsaldo				
Saldo asutamisel	40 000	0	0	40 000
Saldo seisuga 1.1.2005	40 000	0	0	40 000
2005.a puhaskahjum	0	0	-52 543	-52 543
Saldo seisuga 31.12.2005				
Saldo 2005.a aastaaruandes	40 000	0	-52 543	-12 543
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-52 543	-12 543
2006.a puhaskasum	0	0	284 150	284 150
Saldo seisuga 31.12.2006				
Saldo 2006.a aastaaruandes	40 000	0	231 607	271 607
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	231 607	271 607
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	948 111	948 111
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	1 175 718	1 219 718

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ SAARDEKS 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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.

D. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 ettevõtte 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 tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3-5%
Tootmiseseadmed	8-10%
Muud masinad ja seadmed	10-20%
Muu inventar ja IT seadmed	20-30%

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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas G).

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 õiglasel väärtusel, mis baseerub hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

G. Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

H. Kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

I. 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest 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 õiglasest 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 ettevõtte 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

J. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsembrini 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

M. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb 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 aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	9 441	3 680
Pangakontod	4 314	25 869
Raha kokku	13 755	29 549

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	14 960	47 165
Nõuded ja ettemaksed kokku	14 960	47 165

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2007 Ettemaks	31.12.2006 Ettemaks
Käibemaks	14 960	47 165
Kokku	14 960	47 165

Lisa 5 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata toodang	485 360	0
Valmistoodang	1 000 000	4 000 000
Kokku	1 485 360	4 000 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa	Kokku
2005. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	250 000	250 000
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	250 000	250 000
Jääkmaksumus 31.12.2005	250 000	250 000
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	250 000	250 000
Jääkmaksumus 31.12.2006	250 000	250 000
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	250 000	250 000
Jääkmaksumus 31.12.2006	250 000	250 000
2007. a toimunud muutused		
Müük	83 333	83 333
Ümberhindlus	1 183 333	0
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	1 350 000	1 350 000
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 350 000	1 350 000

Lisa 7 Kasutusrent

OÜ SAARDEKS rendib kasutusrendi tingimustel välja pooleli olevaid kinnisvarainvesteeringuid. Rendilepingud on olnud lühiajalised ning mittekatkestatavaid rendilepinguid, millest võiks tõusta tulu järgmistel perioodidel, ettevõttel aruandeaasta lõpul ei olnud.

Lisa 8 Laenukohustused

	<i>Tagasi maksta</i>			Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	1 640 818	1 640 818	0		
<i>s.h AS Hansapank</i>	<i>988 715</i>	<i>988 715</i>	<i>0</i>	8.01.2008	6,036%
<i>Igor Schmidt</i>	<i>652 103</i>	<i>652 103</i>	<i>0</i>	8.03.2008	4,00%
Kokku	1 640 818	1 640 818	0		

	<i>Tagasi maksta</i>			Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Lühiajalised laenud	4 000 000	4 000 000	0		
<i>s.h AS Hansapank</i>	<i>2 986 992</i>	<i>2 986 992</i>	<i>0</i>	13.03.2007	6,036%
<i>Igor Schmidt</i>	<i>1 013 008</i>	<i>1 013 008</i>	<i>0</i>	30.04.2007	4,00%
Kokku	4 000 000	4 000 000	0		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 13.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	3 540	55 107
Võlad ja ettemaksed kokku	3 540	55 107

Lisa 10 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

2007. aastal ei ole välja kuulutatud ega välja makstud dividende.

Lisa 11 Müügitulu

OÜ SAARDEKS müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Eesti	3 000 000	177 840
Kokku	3 000 000	177 840

OÜ SAARDEKS müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	177 840
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	3 000 000	0
Kokku	3 000 000	177 840

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Raamatupidamisteenus	12 000	12 000
Hooldus ja remont	47 665	1 723
Mitmesugused tegevuskulud	59 665	13 723

Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ SAARDEKS poolt saadud investeerimislaenu (31. detsembri 2007 seisuga 988 715, 31. detsembri 2006 seisuga 2 986 992 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistutele väärtusega 3 900 000 krooni (31. detsembri 2007 bilansilise väärtusega 4 250 000 krooni ning 31. detsembri 2006 bilansilise väärtusega samuti 4 250 000 krooni).

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2006.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused**Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused**

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

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Maksuhaldur on 2007 aastal läbi viinud ettevõtte käibemaksu arvestuse kontrolli. Kontrolli tulemusena makse juurde ei määratud ning maksuhaldur tegi otsuse rahuldada ettevõtte avaldus tagastada käibemaks.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ SAARDEKS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 948 111 krooni alljärgnevalt:

jaotamata kasum	948 111 krooni
-----------------	----------------

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ SAARDEKS 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 1. juunil 2008 otsusega, allkirjastamine 1. juunil 2008:

Juhatuse liige
Igor Schmidt

Lisa OÜ SAARDEKS 2007. a. majandusaasta aruandele.

31. detsember 2007.a.

OÜ SAARDEKS
OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Saardeks (reg nr 11161700) osakapitali suurus on 40 000 krooni, sh:

Osanik	Isikukood	Elukoht/asukoht	Osa suurus
Igor Schmidt	35806256542	Koduranna tee 11, Muuga küla, 74001 Viimsi vald, Harju maakond, Eesti Vabariik	40 000 EEK

Juhatuse liige
Igor Schmidt

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Saardeks (registrikood: 11161700) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Igor Schmidt (Juhatuse liige) - kinnitanud 23.06.2008