

30. 06. 2008

.....lk. nr. 69347

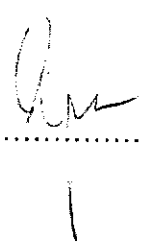
Raidi Lumiste
RL

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2007
aruandeaasta lõpp:	31.12.2007
ärinimi või sihtasutuse nimi:	OÜ SAARE KINNISVARA
registrikood:	10314188
tänava/talu nimi, maja ja korteri number:	Tallinna tn. 1
küla/alev/alevik/linn:	Kuressaare
postisihthumber:	93811
maakond:	Saare Maakond
telefon:	372 45 33197
faks:	372 45 33330
e-posti aadress:	skv@skv.ee
veebilehe aadress:	www.skv.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE (SKEEM 1)	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksud.....	12
Lisa 5. Maksud	12
Lisa 6. Varud.....	13
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud.....	13
Lisa 8. Materiaalse põhivara liikumine	14
Lisa 9. Kapitali- ja kasutusrent	14
Lisa 10. Muud võlad.....	15
Lisa 11. Laenukohustused.....	15
Lisa 12. Laenude tagatised ja panditud vara.....	15
Lisa 13. Omakapital	16
Lisa 14. Müügitulu	16
Lisa 15. Muud äritulud	16
Lisa 16. Muud ärikulud	16
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	17
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD.....	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	20
OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 04.06.2008	21



TEGEVUSARUANNE

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 1995.

Põhitegevusaladeks on kinnisvara ost-müük, haldamine, kinnisvara vahendustegevus, klientide konsulteerimine ning hindamisaktide koostamine finantsasutustele. Tegeletakse ka kinnisvara arendusprojektidega.

Tulud, kulud ja kasum

2007 aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 11,4 miljonit krooni, mis on 817 tuhat krooni rohkem kui 2006 aastal. Müügitulust moodustas kauba müük 53,3 % ja renditulu 40,0 %. Kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis. Osahingu puhaskasum aruandeaastal on 7,6 miljonit krooni, mis on 56,2 % vähem kui eelmisel aastal.

Osanike üldkoosolek otsustas 2007 aastal maksta dividende 2 000 000 krooni, millest 1 000 000 jäi välja maksmata ning otsustati maksta 2008 aasta esimeses pooles.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu	11 430 285	10 613 344
Käibe kasv (%)	7,7 %	-38,5%
Puhaskasum (kr)	7 622 599	17 389 105
Kasumi kasv (%)	-56,16%	-34,8 %
Puhasrentaablus (%)	66,69%	163,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,13	3,1
ROA (%)	6,39%	14,6 %
ROE (%)	9,26%	23,2 %

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 78 702 krooni. Kinnisvarainvesteeringuid 2007 aastal ei soetatud.

Personal

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 8. 2007 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 1,3 miljonit krooni, vähenedes aastaga 10,42 %. Tööjõukulude vähenemise tingis töötajate arvu vähenemine.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. 2007 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. Kuressaare linna piiril asuva 40 ha kinnistu planeerimine ja arendamine;
2. Kuressaare golfialal asuvate kinnistute arendamine;
3. Partnerite leidmine Kuressaare EPT territooriumile plaanitavasse kaubanduskeskusesse.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

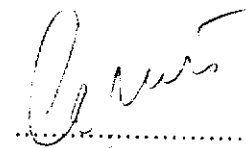
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud OÜ Saare Kinnisvara 2007 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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. kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Saare Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kalle Sarnet

juhatuse esimees

 04. juuni 2008

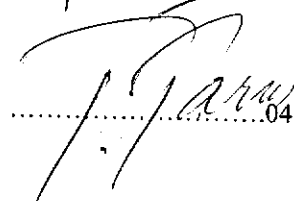
Rein Tallermo

juhatuse liige

 04. juuni 2008

Toomas Tarus

juhatuse liige

 04. juuni 2008

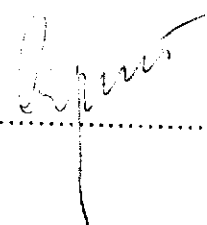
BILANSS (kroonides)

AKTIVA

	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		145 265	346 702
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	4 328 574	1 590 406
Muud lühiajalised nõuded	3	595 000	545 000
Viitlaekumised ja ettemaksed	4	201 453	233 694
Varud	6	11 924 761	14 808 975
Käibevara kokku		17 195 053	17 524 777
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		4 000	4 000
Kinnisvarainvesteeringud	7	101 800 000	100 400 000
Materiaalne põhivara	8	272 112	398 623
Põhivara kokku		102 076 112	100 802 623
VARAD KOKKU		119 271 165	118 327 400

PASSIVA

	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	4 600 791	3 202 566
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		509 188	1 096 594
Võlad töövõtjatele		402 436	414 714
Maksuvõlad	5	379 344	181 404
Muud võlad	10	1 523 893	261 597
Saadud ettemaksed		649 845	517 857
Lühiajalised kohustused kokku		8 065 497	5 674 732
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	28 887 440	38 739 572
Pikaajalised kohustused kokku		28 887 440	38 739 572
KOHUSTUSED KOKKU		36 952 937	44 414 304
Omakapital	13		
Osakapital		2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital		200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		72 495 629	54 323 991
Aruandeaasta kasum		7 622 599	17 389 105
OMAKAPITAL KOKKU		82 318 228	73 913 096
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		119 271 165	118 327 400



KASUMIARUANNE (SKEEM 1)

(kroonides)

	Lisa nr.	2007	2006
Müügitulu	14	11 430 285	10 613 344
Muud äritulud	15	5 450 000	17 479 145
Äritulud kokku		16 880 285	28 092 489
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-3 053 016	-3 882 998
Mitmesugused tegevuskulud		-1 877 808	-3 202 278
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-945 249	-1 060 162
Sotsiaalmaks		-342 392	-377 285
Töötuskindlustus		-2 835	-3 179
Tööjõu kulud kokku		-1 290 476	-1 440 626
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	-205 213	-174 923
Muud ärikulud	16	0	-25 680
Ärikulud kokku		-6 426 513	-8 726 505
Ärikasum/kahjum		10 453 772	19 365 984
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud /-kulud		-2 278 667	-1 651 097
Kahjum valuutakursi muutustest		-4 631	-4 819
Muud finantstulud ja -kulud		-1	-22 263
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 283 299	-1 678 179
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		8 170 473	17 687 805
Tulumaks		-547 874	-298 700
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		7 622 599	17 389 105

RAHAVOOGUDE ARUANNE

KAUDNE MEETOD (kroonides)

	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum (+)		7 622 599	17 389 105
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	205 213	174 923
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	15	-450 000	-4 320 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	15	-5 000 000	-13 158 911
Kahjum põhivara müügist	16	0	25 680
Kahjum valuutakursi muutustest		4 631	4 819
Kahjum laenude allahindlusest		0	424 800
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-5 928	398 458
Varude muutus (*)		-1 333 253	-11 186 852
Mitterahaline tehing liising		0	-12 950
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (**)		-7 460	1 088 105
Kokku rahavood äritegevusest		1 035 802	-9 172 823
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-78 702	-255 286
Põhivara 2005 aasta võla tasumine		0	-4 229
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	0	-11 891 089
Kinnisvarainvesteeringute müügist laekunud summad	7,15,	8 350 000	7 820 000
Kinnisvarainvesteeringu võla laekumine		0	2 000 000
Antud laenud		-50 000	-1 350 000
Antud laenude tagasimaksed		0	880 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		8 221 298	-2 800 604
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	2 960 386	12 167 124
Saadud laenude tagasimaksed	11	-11 359 458	-2 382 733
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	11	-59 465	-76 223
Makstud dividendid		-1 000 000	-1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-9 458 537	8 708 168
Rahavood kokku		-201 437	-3 265 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		346 702	3 611 961
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-201 437	-3 265 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		145 265	346 702

* Varude muutustest on elimineeritud summa 4 217 467 krooni varude ümberklassifitseerimine põhivaraks

** Kohustustest on elimineeritud 1 000 000 krooni maksmata dividendid

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	2 000 000	200 000	28 666 416	26 657 575	57 523 991
2005 puhaskasumi jagamine	0	0	26 657 575	-26 657 575	0
Dividendide väljamaksmine	0	0	-1 000 000	0	-1 000 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	17 389 105	17 389 105
Saldo seisuga 31.12.2006	2 000 000	200 000	54 323 991	17 389 105	73 913 096
2006 puhaskasum jaotamata kasumisse	0	0	17 389 105	-17 389 105	0
Dividendide väljamaksmine	0	0	-1 000 000	0	-1 000 000
Arvestatud väljamaksmata dividendid	0	0	-1 000 000	0	-1 000 000
Põhivarast ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus (lisa 7)	0	0	2 782 533	0	2 782 533
Aruandeaasta kasum	0	0	0	7 622 599	7 622 599
Saldo seisuga 31.12.2007	2 000 000	200 000	72 495 629	7 622 599	82 318 228

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisa 13.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Saare Kinnisvara 2007 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Saare Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja rahaekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid.

Lühi- ja pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad arved“. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas.

OÜ SAARE KINNISVARA

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3500 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised ja rajatised	2 - 8 %
Masinad ja seadmed	20 - 40%
Sõidukid	10 - 40%
Muu inventar	20 - 40%
Maad ei amortiseerita.	

Laenukasutuse kulud

OÜ Saare Kinnisvara valitud arvestusmeetodi kohaselt ei kapitaliseerita hoonete ehitamiseks võetud pikaajaliste laenuga seonduvaid kulusid (laenu võtmisega seotud teenustasusid ning intressid kuni hoone valmimiseni).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2007 on ümberhinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest 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.

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.

Rahavoogudes on kajastatud rahajäägina raha ja pangakontod..

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendidena väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatele laekumata arved	4 976 938	2 238 770
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-648 364	-648 364
Nõuded ostjate vastu kokku	4 328 574	1 590 406

Ostjate laekumata arved summas 4 328 574 koosneb:

Laekumata rendi- ja halduskulude arved 318 574 krooni – laekumistähtaeg kuni 3 kuud.

Müüdud kinnistute eest on laekumata 4 010 000 krooni (sh kinnisvarainvesteeringute eest 2 700 000) – laekumistähtaeg kuni 1 aasta.

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Välja antud lühiajalised laenud	1 269 800	1 219 800
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-674 800	-674 800
Muud nõuded kokku	595 000	545 000

Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksud

	31.12.2007	31.12.2006
Laekumata intressid	20 667	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	180 786	233 694
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	201 453	233 694

Lisa 5. Maksud

Maksuliik	31.12.2007	31.12.2006
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	283 743	76 467
Käibemaks	52 323	42 664
Üksikisiku tulumaks	13 159	21 479
Sotsiaalmaks	28 138	39 114
Kohustuslik kogumispension	1 283	684
Töötuskindlustusmaks	698	996
Kokku	379 344	181 404

Lisa 6. Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Ostetud kinnisvara müügiks	9 511 761	14 045 790
Ettemaksed tarnijatele	2 413 000	763 185
Varud kokku	11 924 761	14 808 975

Varudena on arvel 42 kinnisvaraobjekti.
Ettemaksed tarnijatele on kinnistute eest tehtud ettemaksed.

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo seisuga 31.12.2005	Lisa nr.	78 850 000
Soetamine 2006		11 891 089
Kasum juurdehindlusest		13 158 911
Müük		3 500 000
Saldo seisuga 31.12.2006		100 400 000
Ümberklassifitseerimine põhivarast		4 217 467
Kasum ümberklassifitseeritud vara ümberhindlusest (muutus omakapitalis)		2 782 533
Kasum juurdehindlusest	15	5 000 000
Müük		10 600 000
sh laekumata		2 700 000
Saldo seisuga 31.12.2007		101 800 000
Kõik kinnisvarainvesteeringud kajastati õiglases väärtuses		

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud

	31.12.2007	31.12.2006
Renditulu	4 573 411	4 498 819
Halduskulud	345 000	567 000
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	4 228 411	3 931 819

Hansapanga laenu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute (21 kinnistut) bilansiline väärtus seisuga 31.12.2007 oli 79 500 000 krooni.

Lisa 8. Materiaalse põhivara liikumine

	Muu inventar	Masinad seadmed	Sõidukid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	34 526	278 665	388 889	702 080
Soetamine 2007	36 939	41 763	0	78 702
Müük ja mahakandmine	-18 504	-66 104	0	-84 608
Soetusmaksumus 31.12.2007	52 961	254 324	388 889	696 174
AKUMULEERITUD KULUM				
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	25 040	119 349	159 068	303 457
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	17 485	107 383	80 345	205 213
Müük ja mahakandmised	-18 504	-66 104	0	-84 608
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	24 021	160 628	239 413	424 062
JÄÄKVÄÄRTUS				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	9 486	159 316	229 821	398 623
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	28 940	93 696	149 476	272 112

Lisa 9. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirent

OÜ Saare Kinnisvara rendib kapitalirendi tingimustel ühte sõiduauto.

	31.12.2007	31.12.2006
Soetusmaksumus	147 726	147 726
Akumuleeritud kulum	81 121	51 577
Jääkmaksumus	66 605	96 149

Kapitalirendi kohustuste kohta on informatsioon toodud lisas nr. 11

Kasutusrent

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel 2 sõiduauto. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 178 540 krooni ning intressikulu 57 832 krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksud jagunevad järgnevalt:

	Sõidua autod
Maksetähtaeg kuni 1 aasta	185 469
Maksetähtaeg 1- 3 aastat	478 482
Jääkmaksumus	663 951

Lisa 10. Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad	238 031	238 031
Muud viitvõlad	1 285 862	23 566
sh maksmata dividendid	1 000 000	0
Viitvõlad kokku	1 523 893	261 597

Lisa 11. Laenukohustused

31.12.2006	Laenusaldo 31.12.2006	sh pikaajaline osa	sh lühi- ajaline osa	Makse tähtaeg	Intressimäär % aastas
Pikaajalised pangalaenud	41 165 767	38 724 187	2 441 580	30.12.2013	6 kuu euribor + 1,5%
Hansapanga arvelduskrediit	699 377	0	699 377	16.05.2007	5 %
Krediitkaardi võlgnevus	2 144	0	2 144	10.01.2007	
Kapitalirendi kohustused	74 850	15 385	59 465	20.03.2008	6 kuu euribor + 5,96%
KOKKU	41 942 138	38 739 572	3 202 566		

31.12.2007	Laenusaldo 31.12.2007	sh pikaajaline osa	sh lühi- ajaline osa	Makse tähtaeg	Intressimäär % aastas
Pikaajalised pangalaenud	33 468 760	28 887 440	4 581 320	30.12.2013	6 kuu euribor + 1,5%
Hansapanga arvelduskrediit	1 035	0	1 035	16.05.2008	5 %
Krediitkaardi võlgnevus	3 052	0	3 052	10.01.2008	
Kapitalirendi kohustused	15 384		15 384	20.03.2008	6 kuu euribor + 5,96%
KOKKU	33 488 231	28 887 440	4 600 791		

OÜ Saare Kinnisvaral on avatud arvelduskrediit limiidiga 1 000 000 krooni ja tähtajaga 16.05.2008. Arvelduskrediidi tagatiseks on hüpoteek hoonestusõigusele ettevõtte Kuressaares asuvale kinnistule. Pikaajaliste pangalaenude alusvaluuta on EUR.

Aruandeperioodil maksti pangalaenudelt intressi 2 260 122 krooni. Informatsiooni laenude tagatiste kohta on toodud lisas nr. 12.

KAPITALIRENT

	31.12.2007	31.12.2006
Kapitalirendi kohustus	15 384	74 850
Aruandeperioodil makstud põhiosa maksed	59 465	76 223
Aruandeperioodil makstud intressid	3 478	9 056

Lisa 12. Laenude tagatised ja panditud vara

OÜ Saare Kinnisvara Hansapanga laenude (31.12.2007 seisuga 33 488 231) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek hoonestusõigusele ettevõtte Kuressaares asuvale kinnistule, mille raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2007 oli 40 000 000 krooni;
2. Hüpoteek kinnistutele (20 kinnistut) asukohaga Kuressaare linn, mille raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2007 oli 39 500 000 krooni.

Lisa 13. Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital	2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital	200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	72 495 629	54 323 991
Aruandeaasta kasum	7 622 599	17 389 105
Omakapital kokku	82 318 228	73 913 096

2007 aastal tegi juhatus kasumi jaotamise ettepaneku maksta dividende summas 2 000 000 krooni, mille osanike üldkoosolek kinnitas. 2007 aastal maksti dividende välja summas 1 000 000 krooni, millelt tasuti tulumaksu 282 051 krooni. Välja maksmata jäänud 1 000 000 krooni otsustati maksta 2008 aasta esimeses pooles. Nimetatud summalt on arvestatud ja 2007 aasta kuludesse kantud 265 823 krooni tulumaksu.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 80 118 228 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena on 16 824 828, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 63 293 400 krooni.

Lisa 14. Müügitulu

	31.12.2007	31.12.2006
Enda kinnisvara ost ja müük (68101)	6 094 550	5 447 000
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	4 573 411	4 498 819
Kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine tasu eest või lepingu alusel (68311)	151 221	320 297
Kinnisvara ostmise, müügi või üürileandmisega seotud nõustamise ja hindamise tegevus tasu eest või lepingu alusel (68311)	215 376	192 492
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevus (68329)	395 727	154 736
Müügitulu kokku	11 430 285	10 613 344

Kogu müügitegevus toimus Eesti Vabariigis.

Lisa 15. Muud äritulud

	31.12.2007	31.12.2006
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	5 000 000	13 158 911
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	450 000	4 320 000
Muud äritulud	0	234
Muud äritulud kokku	5 450 000	17 479 145

Lisa 16. Muud ärikulud

	31.12.2007	31.12.2006
Kahjum põhivara müügist	0	25 680
Muud ärikulud kokku	0	25 680

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Saare Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikud;
2. omanike lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
3. ettevõtte töötajad.

OÜ-l Saare Kinnisvara on 2007 aastal olnud järgmised tehingud seotud osapooltega:

Kauba ost ja ettemaksed kauba eest

	Ost ja ettemaksed
Omanikud	350 000
Ettevõtte töötajad	655 000
Kokku	1 005 000

Laenud

	laenud
Antud laenu osanikega seotud ettevõttele	50 000
Kokku	50 000

Saldod bilansipäeva seisuga

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

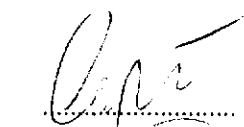
	31.12.2007	31.12.2006
LÜHIAJALISED NÕUDED		
Omanikud	1 233 000	721 000
Omanikega seotud ettevõtted	1 255 000	50 000
Ettevõtte töötajad	1 285 000	1 285 000
Lühiajalised nõuded kokku	3 773 000	2 056 000
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Omanikud	373 500	926 000
Omanikega seotud ettevõtted	427 531	427 531
Lühiajalised kohustused kokku	801 031	1 353 531

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

OÜ Saare Kinnisvara juhatus, läbi vaadanud käesoleva aastaaruande kinnitab selle oma allkirjadega 18.06.2008.

Kalle Sarnet

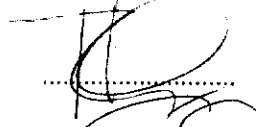
juhatuse esimees



18.06.2008

Rein Tallermo

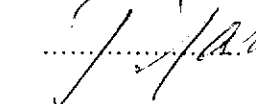
juhatuse liige



18.06.2008

Toomas Tarus

juhatuse liige



18.06.2008

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Osaühing Saare Kinnisvara osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud **osaühing Saare Kinnisvara** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühing Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Kuressaares, 04.juuni 2008

Külli Müür
vanutatud audiitor

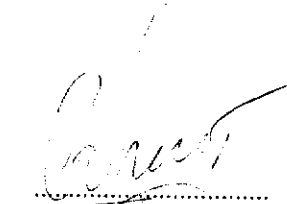
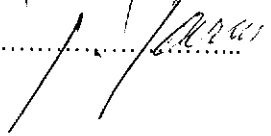


KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	72 495 629
2007 aasta puhaskasum	7 622 599
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	80 118 228

OÜ Saare Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	1 000 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	79 118 228

Kalle Sarnet	juhatuse esimees		04.06.2008
Rein Tallermo	juhatuse liige		04.06.2008
Toomas Tarus	juhatuse liige		04.06.2008

OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 04.06.2008

- 1 Rein Tallermo isikukood 35208240236
 Elukoht: Lootuse pst. 109 Tallinn

Osa väärtus: 1 000 000

2. Kalle Sarnet isikukood 36506070043
 Elukoht: Raudtee 37 Kuressaare

Osa väärtus: 500 000

3. Toomas Tarus isikukood 36602090018
 Elukoht: Ida 51 - 16 Kuressaare

Osa väärtus: 500 000