

OÜ SAARDEKS

2008. 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:	01.01.2008-31.12.2008

Sisukord

ETTEVÕTTE 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	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Maksud	16
Lisa 5 Varud	16
Lisa 6 Sidusettevõtted	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Kapitalirent	17
Lisa 9 Kasutusrent	18
Lisa 10 Laenukohustused	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Omakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad	20
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	20
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	20
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	22
OÜ Saardeks müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	23

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ SAARDEKS peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja ehitus ning sõidukite rent. Ettevõtte on kontor Tallinnas. Peamised ehitusobjektid asuvad Muhu saarel. Ettevõtte klientideks on teised Eesti ja välismaa ettevõtted ning eraisikud, kes soovivad omandada kinnisvara. 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. 2008. aasta lõpus toimunud majandusolude järsule muutusele reageeriti tegevusala muutmisega. 2008. aasta lõpust on OÜ Saardeks ümber orienteerunud sõidukite renditeenuse osutamisele.

OÜ Saardeks juhatuse on üheliikmeline. 2008. ega 2007. 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.

Vaatamata majanduskeskkonna, eriti kinnisvara valdkonna, järsule halvenemisele oli 2008. aasta ettevõttele edukas. Realiseeriti enamus kinnisvaraobjektidest ning kaeti arendustegevuseks võetud laenud. Samal ajal teeniti kasumit ning kasvatati bilansimahtu. Sõltuvalt majandustingimuste muutusest profileeriti ettevõtte ümber kinnisvara arenduselt logistikale.

OÜ Saardeks 2008. aasta puhaskasumiks kujunes 1 386 889 krooni, moodustades ligi pooleteistkordse kasvu võrreldes 2007. aastaga, mil jõuti kasumini 948 111 krooni. 2008. aastal realiseeris OÜ Saardeks kõik kuus põhivaraobjekti, mis oli aruandeaasta peamiseks kasumiallikas. Ettevõtte 2008. aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli 1 027 781 krooni, sellest äritegevuse rahavoog -86 928 krooni. Bilansimaht majandusaasta lõpul oli 3 906 062 krooni ning eelmise aasta lõpus 2 864 076 krooni. Ettevõtte põhilisteks varadeks on kinnistute kommunikatsioonirajatised ning kaks sõidukit.

Edaspidi on ettevõttel plaanis keskenduda sõidukite renditegevusele.

2008. aasta detsembris soetas OÜ Saardeks 50%-lise osaluse sidusettevõttes Imest Finantsee-ring OÜ eesmärgiga paremini juhtida käibevahendeid.

	2008	2007
Puhaskasumimarginaal	31,5%	31,6%
Ärikasumimarginaal	31,4%	34,7%
Omakapitali tootlus aastast	36,2%	63,6%
Aktivate tootlus aastast	20,5%	13,2%
Omakapitali määr	66,7%	42,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,8	0,9
Mitmesugused tegevuskulud müügitulust	4,1%	2,0%
Laenukohustuste määr	11,2%	134,5%

Suhtarvude definitsioonid

Puhaskasumimarginaal: Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital

Aktivate tootlus aastast: Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: Omakapital / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevahet / Lühiajalised kohustused

Mitmesugused tegevuskulud müügitulust: Mitmesugused tegevuskulud / Müügitulu

Laenukohustuste määr: Intressi kandvad kohustused / Omakapital

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 toodud OÜ SAARDEKS 2008. 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 ettevõtte.

Juhatus liige
Igor Schmidt

Tallinn, 1. juunil 2009

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	1 041 538	13 756
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	190 759	14 960
Muud lühiajalised nõuded	17	1 000 000	0
Kokku		1 190 759	14 960
Varud	5		
Lõpetamata toodang		0	485 360
Valmistoodang		0	1 000 000
Kokku		0	1 485 360
Käibevara kokku		2 232 297	1 514 076
Põhivara			
Sidusettevõtete osad	6	20 000	0
Kokku		20 000	0
Materiaalne põhivara	7		
Maa		0	1 350 000
Ehitised		50 000	0
Masinad ja seadmed		1 603 765	0
Muu materiaalne põhivara			
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed			
Kokku		1 653 765	1 350 000
Põhivara kokku		1 673 765	1 350 000
AKTIVA (VARAD) KOKKU		3 906 062	2 864 076
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		31.12.2008	31.12.2007
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	10	291 576	1 640 818
Kokku		291 576	1 640 818
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	11	36 578	3 540
Kokku		36 578	3 540
Lühiajalised kohustused kokku		328 154	1 644 358
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	10	971 301	0
Kokku		971 301	0
Pikaajalised kohustused kokku		971 301	0
Kohustused kokku		1 299 455	1 644 358
Omakapital	12		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum		2 562 607	1 175 718
Omakapital kokku		2 606 607	1 219 718
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		3 906 062	2 864 076

Kasumiaruanne

(kroonides)

		2008	2007
Müügitulu	13	4 400 000	3 000 000
Muud äritulud		0	1 183 333
Tulud kokku		4 400 000	4 183 333
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		0	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 785 359	-3 000 000
Mitmesugused tegevuskulud	14	-178 591	-59 665
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	-52 966	0
Muud ärikulud		-1 952	-83 333
Ärikasum (-kahjum)		1 381 132	1 040 335
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		19 382	0
Intressikulud		-13 625	-91 253
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		0	-971
Kokku finantstulud ja -kulud		5 757	-92 224
Kasum enne tulumaksustamist		1 386 889	948 111
Aruandeaasta puhaskasum		1 386 889	948 111

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 381 132	1 040 335
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	52 966	0
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest		-2 850 000	83 333
Kasum/kahjum (-/+) põhivara ümberhindlusest		0	-1 183 333
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-175 799	32 205
Varude muutus		1 485 360	2 514 640
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		33 038	-51 567
Makstud intressid		-13 625	-91 362
Kokku rahavood äritegevusest		-86 928	2 344 251
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	7	-1 706 731	0
Materiaalse põhivara müük	7	4 200 000	0
Sidusettevõtjate soetus	6	-20 000	0
Antud laenud	17	-1 000 000	0
Saadud intressid		19 382	109
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1 492 651	109
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	1 286 376	539 848
Saadud laenude tagasimaksed	10	-1 640 818	-2 900 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-23 499	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-377 941	-2 360 152
Rahavood kokku		1 027 781	-15 792
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	13 756	29 549
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 027 781	-15 792
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 041 538	13 756

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kahjum	Kokku
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 suu- rendamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	948 111	948 111
Saldo seisuga 31.12.2007				
Saldo 2007.a aastaaruandes	40 000	4 000	1 175 718	1 219 718
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	1 175 718	1 219 718
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	1 386 889	1 386 889
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	2 562 607	2 606 607

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ SAARDEKS 2008. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaal-väärtus 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. 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 suhte ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumi-na, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laeku-vate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoo-gude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum alla-hindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse loo-tusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtuse-ga (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoli-selt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võe-

takse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 otseselt tootetega 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. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuses: Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõttel tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle tütar- või sidusettevõtte soetamist Ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Osalust omandatud sidusettevõtete varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firma-väärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad ja osad“ ning osalust omandatud sidusettevõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana real „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt sidusettevõtetesse“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus P. Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

F. 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 kasutuselevõtmiseni 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 remondikuluseid 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 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 5%
- Masinad ja seadmed 33%

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 bilansi-päeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekki-

nud 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 müügiotol põhivaraks.

G. 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 õiglases väärtuses, 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.]

H. Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning 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 müügikulutused, 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). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

I. Kapitali- ja 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 muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

J. 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 nominalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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 ettevõttel 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.

K. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukulu-

delt, 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise alates 2010. aastast kuni 2012. aastani: 2010. aastal on maksumäär 20/80, 2011. aastal 19/81 ja alates 2012. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekitab jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

L. 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.

M. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

N. 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

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	26 878	9 441
Pangakontod	1 014 661	4 314
Raha kokku	1 041 539	13 755

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	190 759	14 960
Nõuded ja ettemaksed kokku	190 759	14 960

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	190 759	14 960
Kokku	190 759	14 960

Lisa 5 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Lõpetamata toodang	0	485 360
Valmistoodang	0	1 000 000
Kokku	0	1 485 360

Lisa 6 Sidusettevõtted

2008. a omas OÜ Saardeks osalust järgmistes sidusettevõttes:

	Imest Finantseering OÜ
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Finantsteenuste osutamine
Osaluse % aasta alguses	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0
Omandatud osalused	20 000
Omandatud osaluse %	50%
Omandatud osaluse soetusmaksumus	20 000
Osaluse % aasta lõpus	50%
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	20 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006				
Soetusmaksumus	250 000	0	0	250 000
Jääkmaksumus 31.12.2006	250 000	0	0	250 000
2007. a toimunud muutused				
Müük	-83 333	0	0	-83 333
Ümberhindlus	1 183 333	0	0	1 183 333
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	1 350 000	0	0	1 350 000
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 350 000	0	0	1 350 000
2008. a toimunud muutused				
Soetus	0	50 000	1 656 731	1 706 731
Müük	-1 350 000	0	0	-1 350 000
Akumuleeritud kulum	0	0	-52 966	-52 966
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	0	50 000	1 656 731	1 706 731
Akumuleeritud kulum	0	0	-52 966	-52 966
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	50 000	1 603 765	1 653 765

Lisa 8 Kapitalirent**Ettevõtte kui rentnik:**

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	0

2008. a toimunud muutused

Soetus 1 275 375

Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	1 275 375
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 275 375

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 10.

Rendilepingud ei sea piiranguid ettevõtte dividendi- ega finantseerimispoliitikale, lepingute lõppedes läheb omandiõigus üle ettevõttele.

Lisa 9 Kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja:

OÜ SAARDEKS rendib kasutusrendi tingimustel välja järgmiseid masinaid ja seadmeid:

	Masinad ja seadmed
--	-----------------------

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	0

2008. a toimunud muutused

Soetus	1 656 731
Akumuleeritud kulum	-52 966

Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	1 656 731
Akumuleeritud kulum	-52 966
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 603 765

OÜ SAARDEKS rendib kasutusrendi tingimustel sõidukeid. Rendilepingud on olnud lühiajalised ning mittekatkestatavaid rendilepinguid, millest võiks tõusta tulu järgmistel perioodidel, ettevõttel aruan-
deasta lõpul ei olnud. 2008. aastal saadi renditulu 200 000 krooni, 2007. aastal masinate ja sead-
mete rendist tulu ei saadud.

Lisa 10 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Lühiajalised laenud ja võlakir- jad	20 000	20 000	0		
Kapitalirendikohustused	1 242 877	291 576	951 301		
<i>s.h Nordea Finance Eesti Filiaal</i>	<i>1 242 877</i>	<i>291 576</i>	<i>951 301</i>	18.12.2013	EURIBOR+ 1,5%
Kokku	1 262 877	311 576	951 301		

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aas- ta jook- sul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Lühiajalised laenud ja võlakir- jad	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		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatis-
te kohta on toodud lisas 15.

Lisa 11Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	36 578	3 540
Võlad ja ettemaksed kokku	36 578	3 540

Lisa 12Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

2008. aastal ei ole välja kuulutatud ega välja makstud dividende.

Lisa 13Müügitulu

OÜ SAARDEKS müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	4 400 000	3 000 000
Kokku	4 400 000	3 000 000

OÜ SAARDEKS müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	4 200 000	3 000 000
7712 Veokite rentimine ja kasutusrent	200 000	0
Kokku	4 400 000	3 000 000

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

	2008	2007
Rent	41 250	0
Kindlustus	33 425	0
Hooldus ja remont	32 830	38 463
Raamatupidamisteenus	13 000	16 000
Muud kulud	58 087	5 203
Mitmesugused tegevuskulud	178 591	59 665

Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad

2008. aastal maksis OÜ SAARDEKS Hansapank ASile tagasi investeerimislaenu (31. detsembri 2007 seisuga laenusumma 988 715 krooni), mille tagatiseks olid panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistutele 31. detsembri 2007 bilansilise väärtusega 4 250 000 krooni.

Eespool nimetatud varad olid panditud seisuga 31. detsember 2007, kuid seisuga 31. detsember 2008 olid varad pandist vabastatud.

Lisa 16 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.

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

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

OÜ SAARDEKS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));

- 1) sidusettevõtteid;
- 2) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 3) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Seisuga 31.12.2008 oli OÜ Saardeks andnud sidusettevõttele laenu 1 000 000 krooni ulatuses. Samal ajal oli juhatuse liige andnud OÜ-le Saardeks lühiajalist laenu 20 000 krooni ulatuses.

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ SAARDEKS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 1 386 889 krooni alljärgnevalt:

jaotamata kasum	1 386 889 krooni
-----------------	------------------

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ SAARDEKS 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 1. juunil 2009 otsusega, allkirjastamine 1. juunil 2009:

Juhatuse liige
Igor Schmidt

OÜ Saardeks müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAKi kood ja tegevusala	2008	2007
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	4 200 000	3 000 000
7712 Veokite rentimine ja kasutusrent	200 000	0
Kokku	4 400 000	3 000 000

Lisa OÜ SAARDEKS 2008. a. majandusaasta aruandele. Osanike nimekiri.

31. detsember 2008.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 Vaba- riik	40 000 EEK

Juhatuse liige
Igor Schmidt

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11161700	Osühing Saardeks	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	igor.schmidt@neti.ee
Telefon	+372 6096400
Telefon	+372 56486489

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Igor Schmidt	35806256542	Rõuge vald, Võrumaa	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4200000	95.45	Jah
Veokite rentimine ja kasutusrent	77121	200000	4.55	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Saardeks (registrikood: 11161700) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Igor Schmidt (Juhatus liige) - kinnitanud 25.06.2009