

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänava nimi, maja number: Tallinna 16

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihnumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

e-posti aadress: saarteinvesteering@tt.ee

veebilehe aadress: www.saarteinvesteering.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	19

Tegevusaruanne

OÜ Saarte Investeering asutati 2001.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimistegevus.

2013. aastal tegeleti peamise tegevusalana kinnisvara rendiga.

Müügitulu kokku 2013.aastal oli 344 tuhat eurot, 2012.aastal oli 296 tuhat eurot. Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt moodustas 313 tuhat eurot, 2012.aastal 291 tuhat eurot. 2013.aastal kinnisvarainvesteeringute rent moodustas kogu müügitulust 91,01%. 2012.aastal kinnisvarainvesteeringute rent 98,3% kogu müügitulust.

OÜ Saarte Investeeringu kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 2,88 miljonit eurot.

2011.aastal esitas OÜ Saarte Investeering konsolideeritud majandusaasta aruande. Pärast tütarettevõtete müüki konsolideerimise vajadust ei ole, olemasolev sidusettevõtte kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

2012.aasta lõpul omab OÜ Saarte Investeering osalust sidusettevõttes OÜ A&A Kinnisvara Saaremaa, kelle peamiseks tegevusalaks on kinnisvarabüroo tegevus. OÜ A&A Kinnisvara Saaremaa 2013.aasta müügitulu oli 1,6 tuhat eurot, 2012.aasta müügitulu oli 15,4 tuhat eurot ja 2013.aastal puhaskasum 449 tuhat eurot, 2012.aastal puhaskasum 4,3 tuhat eurot. 2013.aastal jätkas ettevõtte oma tavapärasest majandustegevust. 2013.aastal palgalist tööjõudu ei kasutatud.

OÜ Saarte Investeering jätkab oma tavapärasest majandustegevust.

OÜ Saarte Investeeringu juhatuse on 1-liikmeline, kusjuures juhataja tegutseb ka ettevõttes tegevjuhina. Töö eest juhatuse liikmena on 2013.aastal arvestatud 3,4 tuhat eurot, 2012.aastal 3,4 tuhat eurot.

FINANTSSUHTARVUD

Müügitulu juurdekasv

Valem: $\text{Aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu} / \text{eelmise aasta müügitulu} \times 100$ (protsenti)

Puhasrentaabilus

Valem: $\text{Aruandeaasta kasum} / \text{müügitulu} \times 100$ (protsenti)

Käibekapital

Valem: $\text{Käibekapital} = \text{käibevarad} - \text{lühiajalised kohustused}$ (tuh. eurot)

Maksevõime kordaja

Valem: $\text{Maksevõime kordaja} = \text{käibevarad} / \text{lühiajalised kohustused}$ (korda)

Üldine võlasuhe

Valem: $\text{Üldine võlasuhe} = (\text{võlad, ettemaksed} / \text{varad kokku}) \times 100$ (protsenti)

Aktivate tulukus (ROA)

Valem: $\text{Aktivate tulukus (ROA)} = (\text{aruandeaasta tulem} / \text{varad kokku}) \times 100$ (protsenti)

Netovara tulukus (ROE)

Valem: $\text{Netovara tulukus (ROE)} = (\text{aruandeaasta tulem} / \text{kokku netovara}) \times 100$ (protsenti)

	2013	2012
Müügitulu juurdekasv (%)	15,87	3,26
Puhasrentaabilus (%)	58,51	-38,63
Käibekapital (tuh.eur)	171	-124
Maksevõime kordaja	2,1	0,8
Üldine võlasuhe (%)	26,5	39,0
Aktivate tulukus (ROA)	5,8	-3,0
Netovara tulukus (ROE)	7,9	-4,9

Tullio Liblik

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 504	19 935	2
Nõuded ja ettemaksed	323 310	512 046	3
Kokku käibevara	330 814	531 981	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	231 553	7 055	5,6
Nõuded ja ettemaksed	0	347 100	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 886 341	2 943 492	7
Materiaalne põhivara	3 119	1 822	8
Kokku põhivara	3 121 013	3 299 469	
Kokku varad	3 451 827	3 831 450	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	88 157	577 632	10
Võlad ja ettemaksed	71 847	78 283	11
Kokku lühiajalised kohustused	160 004	655 915	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	755 130	840 005	10
Kokku pikaajalised kohustused	755 130	840 005	
Kokku kohustused	915 134	1 495 920	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	12
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 190 291	2 304 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	201 163	-114 627	
Kokku omakapital	2 536 693	2 335 530	
Kokku kohustused ja omakapital	3 451 827	3 831 450	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	343 832	296 732	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 776	-135 854	14
Mitmesugused tegevuskulud	-128 460	-140 691	15
Tööjõukulud	-42 097	-42 452	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-58 353	-55 522	7,8
Muud ärikulud	-1 526	-1 340	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-26 380	-79 127	
Muud finantstulud ja -kulud	227 543	-35 500	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	201 163	-114 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	201 163	-114 627	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-26 380	-79 127	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	58 354	55 522	6,7
Kokku korrigeerimised	58 354	55 522	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	63 812	667 088	3
Varude muutus	0	-583	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 436	10 816	11
Muud rahavood äritegevusest	27 561	0	17
Kokku rahavood äritegevusest	116 911	653 716	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 500	-1 210	8
Antud laenud	0	-460 081	
Antud laenude tagasimaksed	459 262	24 250	3
Laekunud intressid	34 606	29 629	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	491 368	-407 412	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	393 000	124 416	18
Saadud laenude tagasimaksed	-967 350	-300 668	10
Makstud intressid	-46 360	-54 169	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-620 710	-230 421	
Kokku rahavood	-12 431	15 883	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 935	4 052	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 431	15 883	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 504	19 935	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	14 380	129 421	1 438	2 304 918	2 450 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-114 627	-114 627
31.12.2012	14 380	129 421	1 438	2 190 291	2 335 530
Aruandeaasta kasum (kahjum)				201 163	201 163
31.12.2013	14 380	129 421	1 438	2 391 454	2 536 693

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeeringu 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti 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 eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud sidusettevõtjatesse).

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumist/kahjumist kui muudel omakapitali kirjetel).

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete väärtuse langust (st. Vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

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).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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

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 tööeest. 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 2%
- Masinad ja seadmed 33%
- Arvutid 33%
- Muud põhivarad 25%

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Osaühing moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui osaühingul on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Raha pangas	7 504	19 916
Raha kassas	0	19
Kokku raha	7 504	19 935

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	76 594	76 594		
Ostjatelt laekumata arved	76 594	76 594		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	163	163		
Muud nõuded	246 510	246 510		
Laenunõuded	240 800	240 800		
Intressinõuded	5 710	5 710		
Ettemaksed	43	43		
Tulevaste perioodide kulud	43	43		
Kokku nõuded ja ettemaksed	323 310	323 310		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	138 246	138 246		
Ostjatelt laekumata arved	138 246	138 246		
Muud nõuded	718 534	371 434	347 100	
Laenunõuded	700 062	352 962	347 100	
Intressinõuded	18 472	18 472		
Ettemaksed	2 366	2 366		
Muud makstud ettemaksed	2 366	2 366		
Kokku nõuded ja ettemaksed	859 146	512 046	347 100	

Lühiajalise laenunõude intress 3,00%, tasumise tähtaeg 31.12.2014.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	163		4 377
Üksikisiku tulumaks		1 011	373
Sotsiaalmaks		1 969	762
Kohustuslik kogumispension		126	46
Töötuskindlustusmaksed		160	85
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	163	3 266	5 643

Maksuvõlad sisaldavad maksude viitvõlgu, mille tasumise tähtaeg on 10.02.2014/2013.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	5 457	224 497	229 954
Kokku	5 457	224 497	229 954

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2011	1 598		1 598
31.12.2012	1 598		1 598
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2012	1 598		1 598
31.12.2013	1 598		1 598

Pikaajaliste finantseeringutena kajastatakse osalus aktsiaseltsis Saaremaa Golf.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	463 721	2 683 334	3 147 055
Akumuleeritud kulum	0	-335 803	-335 803
Jääkmaksumus	463 721	2 347 531	2 811 252
Amortisatsioonikulu	0	-53 667	-53 667
Ümberklassifitseerimised	11 720	174 187	185 907
31.12.2012			
Soetusmaksumus	475 441	2 857 521	3 332 962
Akumuleeritud kulum	0	-389 470	-389 470
Jääkmaksumus	475 441	2 468 051	2 943 492
Amortisatsioonikulu	0	-57 151	-57 151
31.12.2013			
Soetusmaksumus	475 441	2 857 521	3 332 962
Akumuleeritud kulum	0	-446 621	-446 621
Jääkmaksumus	475 441	2 410 900	2 886 341

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	312 952	291 608
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	119 337	102 090

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud büroohooned, korter ja kaks elamuga krunti, mis kõik asuvad Kuressaares.

Ettevõtte juhtkond on otsustanud kajastada oma kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses järgmistel põhjustel:

- 1) Õiglase väärtuse hinnangu tellimine on ettevõtte jaoks küllalt oluline kulu;
- 2) Ärihoone hindamine on tellitud 2011 aastal, juhtkonna arvates ei ole turul olulisi muudatusi toimunud, mis nõuaksid hoone uuesti hindamist;
- 3) Ettevõttel on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks, seda enam, et pangad kasutavad oma töös panga enda poolt koostatud hindamisakte.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei eksisteeri bilansipäeva seisuga kinnisvaraobjekte, mille kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	5 545	45 566	51 111
Akumuleeritud kulum	-3 878	-44 767	-48 645
Jääkmaksumus	1 667	799	2 466
Ostud ja parendused	0	1 210	1 210
Amortisatsioonikulu	-1 325	-529	-1 854
31.12.2012			
Soetusmaksumus	5 545	44 178	49 723
Akumuleeritud kulum	-5 203	-42 698	-47 901
Jääkmaksumus	342	1 480	1 822
Ostud ja parendused		2 500	2 500
Amortisatsioonikulu	-268	-935	-1 203
31.12.2013			
Soetusmaksumus	5 545	46 678	52 223
Akumuleeritud kulum	-5 471	-43 633	-49 104
Jääkmaksumus	74	3 045	3 119

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	1 460	2 723
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	0	2 523
1-5 aasta jooksul	0	4 429

Kasutusrendi korras renditi 2013.aastal 1 sõiduautot.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaardi kohustus	3 255	3 255			0	EUR	10.01.2014
Lühiajalised laenud kokku	3 255	3 255					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	840 032	84 902	755 130		4,319	EUR	19.05.2016
Pikaajalised laenud kokku	840 032	84 902	755 130				
Laenukohustused kokku	843 287	88 157	755 130				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta võlakohustused	444 842	444 842			2,5 - 9,4	EUR	31.12.2013
Swedbank laen	14 785	14 785			3,71	EUR	01.12.2013
Krediitkaardi kohustus	2 167	2 167			0,00	EUR	10.01.2013
Omaniku laen	34 586	34 586			0,00	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	496 380	496 380					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	921 257	81 252	840 005		5,72	EUR	19.05.2016
Pikaajalised laenud kokku	921 257	81 252	840 005				
Laenukohustused kokku	1 417 637	577 632	840 005				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	463 157	463 157
Ehitised	2 144 169	2 194 638
Kokku	2 607 326	2 657 795

OÜ Saarte Investeering on andnud käenduse OÜ HP Arendusele summas 1 139 722 EUR.

OÜ HP Arenduse laenude tagatiseks panditud 2 eramut ja 1 äriruum Kuressaares Swedbank kasuks, pandi maksumus kokku 738 499 EUR.

OÜ Saarte Investeering on seadnud hüpoteegi Versobank laenukohustuste täitmiseks ärihoonele Kuressaares summas 1 853 438 EUR.

Lisaks on laenutagatise pandilepingu järgi nõudeõigus mitmele üüri/rendilepingule ja omaniku käendus.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	43 138	43 138		
Võlad töövõtjatele	3 073	3 073		
Maksuvõlad	3 266	3 266		
Muud võlad	20 495	20 495		
Muud viitvõlad	20 495	20 495		
Saadud ettemaksed	1 875	1 875		
Tulevaste perioodide tulud	1 875	1 875		
Kokku võlad ja ettemaksed	71 847	71 847		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	19 897	19 897		
Võlad töövõtjatele	2 600	2 600		
Maksuvõlad	5 643	5 643		
Muud võlad	36 504	36 504		
Intressivõlad	35 195	35 195		
Muud viitvõlad	1 309	1 309		
Saadud ettemaksed	13 639	13 639		
Tulevaste perioodide tulud	13 639	13 639		
Kokku võlad ja ettemaksed	78 283	78 283		

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	14 380	14 380
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	343 832	296 732
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	343 832	296 732
Kokku müügitulu	343 832	296 732
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	312 952	291 663
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	0	5 069
Kauba müük	20 048	0
Muud tulud	10 832	0
Kokku müügitulu	343 832	296 732

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	19 477	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	120 299	135 854
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	139 776	135 854

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	1 440	0
Energia	4 577	4 187
Kütus	4 577	4 187
Mitmesugused bürookulud	22 542	19 736
Uurimis- ja arengukulud	37 529	67 464
Lähetuskulud	23 019	18 871
Koolituskulud	4 196	1 429
Muud	35 157	29 004
Kokku mitmesugused tegevuskulud	128 460	140 691

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	31 415	31 630
Sotsiaalmaksud	10 682	10 822
Kokku tööjõukulud	42 097	42 452
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	224 497	2 166
Intressitulu hoiustelt	24	15
Intressitulu laenudelt	21 821	37 703
Muud finantstulud	27 561	0
Intressikulu laenudelt	-46 360	-75 384
Kokku muud finantstulud ja -kulud	227 543	-35 500

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	0	1 651	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240 000	20 366	713 777	392 608
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 510	0	51 140	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 317	4 047	413 032	393 000	717 454
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	515	8 443	51 140		
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 140	47 163	426 772	250	30 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 060	9 309		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	3 483	3 462

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte suurendas laenukohustust Versobank AS-ga, laenulepingu 2011/67/01 lisa 1 allkirjastati 20.01.14. Täiendava laenu saamisega seoses suurenes 2014 aastal tagastamisele kuuluv laenusumma kokku 95 596 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2014

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	07.03.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Saarte Investeering finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeaudiitori number 315

Audit EG OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 126

Tallinna 16 93819 Kuressaare

07.03.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	07.03.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 190 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	201 163
Kokku	2 391 454

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 190 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	201 163
Kokku	2 391 454

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	312952	91.02%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	30880	8.98%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tullio Liblik	36411120012	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	14380 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524755
Faks	+372 4524758
E-posti aadress	saarteinvesteering@tt.ee
Veebilehe aadress	www.saarteinvesteering.ee