

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänavaga nimi, maja number: Tallinna 16

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

e-posti aadress: saarteinvesteering@tt.ee

veebilehe aadress: www.saarteinvesteering.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

2010. ja 2011. aastal uusi korterelamuid ei ehitatud, keskenduti olemasolevate realiseerimisele Pärnu maakonnas Saugas ja Kuressaare linnas. Nimetatud investeeringuid teostati pangalaenude abil, laekumiste arvel tasuti laenud.

2011.aastal müüdi kogu arendusjärgus olev Sauga arendusprojekt tervikvarana koos sellega kaasnevate kohustustega (pangalaen, hoonestusõiguse leping).

OÜ Saarte Investeeringu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 3,1 miljonit eurot. 2011.aastal kinnisvarainvesteeringute koosseisus muutusi ei toimunud. Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt moodustas 286 tuhat eurot, 2010.aastal 293 tuhat eurot.

Müügitulu kokku 2011.aastal oli 287 tuhat eurot, 2010 aastal 668 tuhat eurot. 2011.aastal korterite ja äripindade müüki ei toimunud, kinnisvarainvesteeringute rent moodustas kogu müügitulust 99,7%. 2010.aastal korterite ja äripindade müük 40%, kinnisvarainvesteeringute rent 45,8% kogu müügitulust.

OÜ Saarte Investeeringu juhatus on 1-liikmeline, kusjuures juhataja tegutseb ka ettevõttes tegevjuhina. Töö eest juhatuse liikmena on 2011.aastal välja makstud 3,2 tuhat eurot, 2010.aastal 3,4 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 4, neile arvestatud töötasu kokku 2011.aastal 39,9 tuhat eurot, 2010.aastal 38,2 tuhat eurot.

Kontsern

2005.aastal omandas OÜ Saarte Investeering 50% AS E-Profiili aktsiatest. AS E-Profiili nõukogus kolm liiget, kellest kaks esitas OÜ Saarte Investeering. AS E-Profiil tegeleb metallkonstruktsioonide ja seadmete valmistamisega nafta- ja gaasitööstusele.

2011.aastal müüs OÜ Saarte Investeering osaluse aktsiaseltsis E-Profiil, müügihind 1,6 miljonit eurot.

2011.aastal asutati jagunemise teel osaühing Vetemaa, mille käigus anti osa Saarte Investeeringu varast (kinnistu) eraldumise teel üle asutatud osaühingule. Tütarettevõtte OÜ Vetemaa osalus müüdi 2011.aastal, müügihind 300 tuhat eurot.

2011.aasta lõpul omab OÜ Saarte Investeering osalust sidusettevõttes OÜ A&A Kinnisvara Saaremaa, kelle peamiseks tegevusalaks on kinnisvarabüroo tegevus. OÜ A&A Kinnisvara Saaremaa 2011.aasta müügitulu oli 8,3 tuhat eurot, 2010.aastal 19,8 tuhat eurot ja puhaskahjum 2011.aastal 2,3 tuhat eurot, 2010.aastal 0,6 tuhat eurot. 2012.aastal jätkab ettevõtte oma tavapärasest majandustegevust. 2011.aastal töötas ettevõttes 1 töötaja.

Kontserni finantsnäitajad

Müügitulu juurdekasv	-93,93%	1,31%
Kasumi kasv	483,79%	2469,89%
Ärirentaablus	80,68%	7,89%
Puhasrentaablus	280,52%	5,54%
Koguvarede rentaablus (ROA)	29,97%	3,17%
Omakapitali rentaablus (ROE)	50,03%	12,57%
Maksevõime kordaja	1,55	0,60
Võlakordaja	0,40	0,75

Müügitulude juurdekasv = aruandeaasta müügitulu - eelmise aasta müügitulu / eelmise aasta müügitulu * 100

Kasumi kasv = aruandeaasta kasum - eelmise aasta kasum / eelmise aasta kasum * 100

Ärirentaablus = ärikasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus = aruandeaasta kasum / müügitulu * 100

Koguvarede rentaablus = aruandeaasta kasum / keskmine varade maksumus * 100

Omakapitali rentaablus = aruandeaasta kasum / keskmine omakapital * 100

Maksevõime kordaja = Käibevara - varud / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused / varade maksumus

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 052	51 994	2
Nõuded ja ettemaksed	1 082 315	5 317 449	3,4
Varud	185 324	1 990 223	8
Kokku käibevara	1 271 691	7 359 666	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	4 889	13 499	5,6,7
Kinnisvarainvesteeringud	2 811 252	2 864 919	9
Materiaalne põhivara	2 466	2 218 327	10
Immateriaalne põhivara	0	145 533	11
Kokku põhivara	2 818 607	5 242 278	
Kokku varad	4 090 298	12 601 944	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	653 040	5 324 360	12,14
Võlad ja ettemaksed	46 252	3 547 791	4,15
Eraldised	0	25 996	16
Kokku lühiajalised kohustused	699 292	8 898 147	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	940 849	527 285	12,14
Kokku pikaajalised kohustused	940 849	527 285	
Kokku kohustused	1 640 141	9 425 432	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 193 333	1 852 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 585	209 961	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 450 157	2 207 224	
Vähemusosalus	0	969 288	
Kokku omakapital	2 450 157	3 176 512	
Kokku kohustused ja omakapital	4 090 298	12 601 944	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	436 940	7 198 671	19
Muud äritulud	3 892	476 713	20
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	8 985 465	4 204 561	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 684 462	-6 710 844	21
Mitmesugused tegevuskulud	-187 140	-433 225	22
Tööjõukulud	-2 573 413	-3 459 404	23
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-584 141	-618 419	9,10,11
Muud ärikulud	-44 589	-89 499	24
Ärikasum (kahjum)	352 552	568 554	
Finantstulud ja -kulud	-309 435	-298 744	25
Kasum (kahjum) investeeringutelt sidusettevõtjatesse	1 182 624	129 406	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 225 741	399 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 225 741	399 216	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 111 585	209 961	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	114 156	189 255	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	352 552	568 554	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	584 141	618 419	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-149 618	10
Muud korrigeerimised	-3 819 245	74 587	
Kokku korrigeerimised	-3 235 104	543 388	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 092 899	-53 076	3
Varude muutus	1 804 899	381 582	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 473 367	-815 874	15
Kokku rahavood äritegevusest	541 879	624 574	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-810	-1 538 943	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1 469 787	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	45 883	9
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 689 080	0	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	117 141	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	6 391	0	
Antud laenud	-194 984	-3 883	3
Antud laenude tagasimaksed	30 000	20 132	3
Laekunud intressid	16 132	34 817	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 545 809	144 934	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 146 430	186 605	14
Saadud laenude tagasimaksed	-2 997 435	-826 465	14
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	576 240	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-375 232	12
Makstud intressid	-284 270	-297 816	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-15 368	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 135 275	-752 036	
Kokku rahavood	-47 587	17 472	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 994	35 405	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 587	17 472	
Valuutakursside muutuste mõju	-355	-883	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 052	51 994	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	14 380	129 421	1 438	1 852 024	780 033	2 777 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)				209 961	189 255	399 216
31.12.2010	14 380	129 421	1 438	2 061 985	969 288	3 176 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 111 585		1 111 585
Muud muutused omakapitalis				-868 652	-969 288	-1 837 940
31.12.2011	14 380	129 421	1 438	2 304 918	0	2 450 157

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeeringu 2011. 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.

OÜ Saarte Investeering on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01.jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 01.jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1.jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Saarte Investeering (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtja AS E-Profiil finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimaline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodiile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 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 kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena

Nõuded ja ettemaksed

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. Vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

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 soetusmaksumuse meetodil kajastades: 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 tööeast. 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. 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 ostenud 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 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%
- Immateriaalne põhivara 20%

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu 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 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

Kontsern 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 kontsernil on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Sihtfinantseerimine

Kontsern on lähtunud sihtfinantseerimise kajastamisel netomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud sihtfinantseerimise tulu kajastatakse vastava kulu vähendamisenä.

Varade sihtfinantseerimisel võetakse soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

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

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 aktsionäridele/osanikele

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	57	2 460
Arvelduskontod	3 995	49 534
Kokku raha	4 052	51 994

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	806 016	489 988	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	232 634	4
Muud nõuded	274 615	4 586 987	
Laenunõuded	264 232	159 843	
Intressinõuded	10 383	7 866	
Viitlaekumised	0	47 321	
Ehitustööde tellijatelt saadaolev tulu	0	4 371 957	
Ettemaksed	1 684	7 840	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 082 315	5 317 449	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 895	232 634	18 941
Üksikisiku tulumaks	396	0	40 810
Erisoodustuse tulumaks	0	0	316
Sotsiaalmaks	795	0	73 861
Kohustuslik kogumispension	30	0	801
Töötuskindlustusmaksed	89	0	9 081
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 205	232 634	143 810

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 634
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 291	4 451
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 598	7 414
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	4 889	13 499

Muude aktsiate ja väärtpaberitena kajastatud osalus aktsiaseltsis Saaremaa Golf.
2011.aastal müüdnud 2 aktsiat, 31.12.2011.seisuga arvel 1 lihtaktsia.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10306409	AS E-Profiil	Eesti	Metallkonstruktsioonide tootmine	50	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
AS E-Profiil	102 271	-216 427	114 156	0
Kokku	102 271	-216 427	114 156	0

AS Saarte Investeering müüs oma osaluse AS E-Profiilis septembris 2011.a.

Osaluse müügihind oli 1 600 000 eurot ja kasum osaluse müügist oli 1 497 729 eurot.

04.02.2011 asutas OÜ Saarte Investeering jagunemise teel OÜ Vetemaa. 15.03.2011 müüdi OÜ Vetemaa osalus 300 000 euro eest.

Osaluse müügist saadi kahjumit 199 789 eurot.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
A&A Kinnisvara Saaremaa	4 451	-1 160	3 291
Kokku	4 451	-1 160	3 291

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	0	98 928
Lõpetamata toodang	158 939	1 088 659
Korterelamute ehitus Pärnu maakonnas	0	929 720
Ühiselamute ehitus Kuressaares	158 939	158 939
Valmistoodang	26 385	302 847
Koerterid Pärnu maakonnas	0	277 767
Korterid Kuressaares	26 385	25 080
Müügiks ostetud kaubad	0	499 789
Kokku varud	185 324	1 990 223

Lõpetamata toodangu osas on tehtud 2009.aastal allahindlus õiglasele väärtusele summas 255 647 eurot.

Valmistoodangu osas on tehtud 2009.a. allahindlus õiglasele väärtusele summas 29 966 eurot.

Juhatuse hinnangul ei ole seisuga 31.12.2011 lõpetamata toodangu ja valmistoodangu väärtuse kajastamisel ilmnenu asjaolusid, mis viitaksid nende täiendava allahindamise vajadusele. Samuti puudub alus nende algse soetusmaksumuse taastamisele.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	464 987	2 754 074	3 219 061
Akumuleeritud kulum	0	-232 950	-232 950
Jääkmaksumus	464 987	2 521 124	2 986 111
Müügid	-1 266	-66 259	-67 525
Amortisatsioonikulu	0	-53 667	-53 667
31.12.2010			
Soetusmaksumus	463 721	2 683 334	3 147 055
Akumuleeritud kulum	0	-282 136	-282 136
Jääkmaksumus	463 721	2 401 198	2 864 919
Amortisatsioonikulu	0	-53 667	-53 667
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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	286 417	298 675
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	91 426	93 090
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	45 883

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korter Kuressaares ja büroohooned Kuressaares.

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

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	2 494 916	977 960	400 852	400 852	3 873 728
Akumuleeritud kulum	-904 487	-386 747	0	0	-1 291 234
Jääkmaksumus	1 590 429	591 213	400 852	400 852	2 582 494
Ostud ja parendused	1 097 021	114 435	288 397	288 397	1 499 853
Amortisatsioonikulu	-332 640	-209 083		0	-541 723
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-2 127	0		0	-2 127
Müügid	-1 320 170	0		0	-1 320 170
31.12.2010					
Soetusmaksumus	2 019 890	1 084 098	689 249	689 249	3 793 237
Akumuleeritud kulum	-987 377	-587 533	0	0	-1 574 910
Jääkmaksumus	1 032 513	496 565	689 249	689 249	2 218 327
Ostud ja parendused	810			0	810
Amortisatsioonikulu	-1 576	-1 779			-3 355
Muud muutused	-1 030 080	-493 987	-689 249	-689 249	-2 213 316
31.12.2011					
Soetusmaksumus	5 545	45 566	0	0	51 111
Akumuleeritud kulum	-3 878	-44 767	0	0	-48 645
Jääkmaksumus	1 667	799	0	0	2 466

2010.aastal müüdnud põhivarade soetusmaksumus 1 555 649 eurot, kulum -235 479 eurot.

2010 aastal mahakantud põhivara soetusmaksumus 36 890 eurot, kulum -34 763 eurot.

2011.aastal mahakantud põhivara soetusmaksumus 21 374 eurot, kulum -21 374 eurot.

Real Muud muutused kajastatud tütarettevõtte AS E-Profiili müügiga seoses välja kantud tütarettevõttele kuulunud põhivara.

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Muu immateriaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	41 832	2 985	39 687	84 504
Akumuleeritud kulum	-9 591	-2 601	0	-12 192
Jääkmaksumus	32 241	384	39 687	72 312
Ostud ja parendused	9 245	14 690	60 122	84 057
Amortisatsioonikulu	-9 997	-839		-10 836
31.12.2010				
Soetusmaksumus	51 077	17 675	99 809	168 561
Akumuleeritud kulum	-19 588	-3 440	0	-23 028
Jääkmaksumus	31 489	14 235	99 809	145 533
Muud muutused	-31 489	-14 235	-99 809	-145 533
31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Immateriaalse põhivarana kajastati tütarettevõtte tarkvaralitsentse, mida amortiseeriti lineaarselt kuludesse 5 aasta jooksul.

Lõpetamata projektidena kajastati tütarettevõtte andmetöötluse- ja juhtimistarkvara.

Tütarettevõtte E-Profiil müügiga seoses kanti konsolideeritud aruandest vastav immateriaalne põhivara välja.

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustus	402 640	176 440	226 200		1,12 - 4,0%	EUR	2011 - 2015
Kapitalirendikohustused kokku	402 640	176 440	226 200				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010

Masinad ja seadmed		817 887
Muu materiaalne põhivara		2 631
Kokku		820 518

Tütarettevõtte E-Profiil rentis kapitalirenditingimustel keevitusseadmeid, tööpinke ja transpordivahendeid. 2011.aastal tütarettevõtte AS E-Profiil müüdi ja OÜ Saarte Investeeringul kapitalirendikohustusi ei ole.

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	7 887	474 942
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	2 715	587 115

OÜ Saarte Investeering rendib kasutusrenditingimustes sõiduautosid.

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta võlakohustus	126 465	126 465			0	EEK	31.12.2012
Tagatiseta võlakohustus	319 868	319 868			4,9	EEK	31.12.2012
Tagatiseta võlakohustus	63 912	63 912			9,4	EEK	30.06.2012
Tagatiseta võlakohustus	36 595	36 595			5,0	EEK	31.12.2012
Tagatiseta võlakohustus	40 800	40 800			2,0	EEK	30.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	587 640	587 640					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	16 074	1 289	14 785		4,83	EUR	01.12.2012
Laenuleping	990 175	64 111	926 064		4,97	EUR	19.05.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 006 249	65 400	940 849				
Laenukohustused kokku	1 593 889	653 040	940 849				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta võlakohustused	1 336 293	1 336 293			0 - 5,00	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud	2 499 513	2 499 513			4,45 - 4,94	EUR	01.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	3 835 806	3 835 806					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	1 502 401	1 201 316	301 085		2,80	EUR	2013
Muud pikaajalised võlakohustused	110 798	110 798	0		0	EEK	
Pikaajalised laenud kokku	1 613 199	1 312 114	301 085				
Kapitalirendikohustused kokku	402 640	176 440	226 200				
Laenukohustused kokku	5 851 645	5 324 360	527 285				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	158 939	0
Ehitised	26 385	0
Masinaid ja seadmed	0	1 024 574
Muu materiaalne põhivara	0	493 987
Kokku	185 324	1 518 561

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

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 443	1 195 968	
Võlad töövõtjatele	2 383	172 239	
Maksuvõlad	4 205	143 810	4
Muud võlad	15 704	161 324	
Intressivõlad	13 980	58 271	
Muud viitvõlad	1 724	103 053	
Saadud ettemaksed	12 517	1 874 450	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 252	3 547 791	

Lisa 16 Eraldised

(eurodes)

	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2010	
E-Profiili eraldis kahjuliku lepingu katteks	25 996	25 996	
Kokku eraldised	25 996	25 996	
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2011
E-Profiili eraldis kahjuliku lepingu katteks	25 996	-25 996	0
Kokku eraldised	25 996	-25 996	0

Tütarettevõtte AS E-Profiil oli moodustanud 2010.aastal eraldise kahjulike lepingute katteks.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 820 885	1 628 967
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	484 033	433 017
Kokku tingimuslikud kohustused	2 304 918	2 061 984

Lisa 18 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Netomeetod

	2010
	Saadud
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	
EAS toetus E-Profiili tootmisseadmete soetamiseks	113 830
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	113 830
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	
EAS toetus E-Profiili konsultatsioonikuludeks	20 835
EAS toetus E-Profiili keevitajate sertifitseerimiseks	8 915
EAS toetus E-Profiili süsteemi parendamiseks	22 054
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	51 804
Kokku sihtfinantseerimine	165 634

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Rootsi	14 958	209 947
Eesti	287 367	851 257
Holland	0	40 411
Tšehhi	0	22 554
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	302 325	1 124 169
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	134 615	6 074 502
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	134 615	6 074 502
Kokku müügitulu	436 940	7 198 671
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Metallkonstruktsioonide valmistamine	149 573	6 534 807
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	286 437	293 816
Enda kinnisvara ost ja müük	0	269 973
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	930	100 075
Kokku müügitulu	436 940	7 198 671

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	149 618
Kasum valuutakursi muutustest	0	76
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	303 580
Muud	3 892	23 439
Kokku muud äritulud	3 892	476 713

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	4 589 666	5 504 322
Energia	281 819	289 332
Alltöövõtutööd	81 788	92 206
Transpordikulud	145 334	163 977
Üür ja rent	393 118	443 546
Muud	192 737	217 461
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 684 462	6 710 844

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	2 892	11 223
Energia	6 887	10 674
Kütus	6 887	10 674
Mitmesugused bürookulud	33 523	63 880
Uurimis- ja arengukulud	1 990	7 826
Lähetuskulud	16 613	20 160
Koolituskulud	10 461	20 079
Juriidilised kulud	61 524	170 984
Raamatupidamise-, auditeerimiskulud	14 387	13 166
Transpordikulud	17 076	28 842
Muud	21 787	86 391
Kokku mitmesugused tegevuskulud	187 140	433 225

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 913 724	2 644 325
Sotsiaalmaksud	659 689	815 079
Kokku tööjõukulud	2 573 413	3 459 404
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	173	177

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	21 643
Kahjum valuutakursi muutustest	10 433	15 828
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 177	798
Arvekäsitluskulud	31 998	0
Muud	981	51 230
Kokku muud ärikulud	44 589	89 499

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 182 624	129 406
Intressitulud	18 204	42 682
Intressitulu laenudelt	18 204	42 682
Intressikulud	-239 981	-282 380
Intressikulu laenudelt	-210 100	-255 487
Intressikulu kapitalirendilt	-29 881	-26 893
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-356	-882
Muud finantstulud ja -kulud	-475	-465
Laenude allahindlus	-52 285	-42 796
Tagatised, garantiid	-34 542	-14 903
Kokku finantstulud ja -kulud	873 189	-169 338

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 022	0	1 022	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud			0	110 586
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	263 209	140 573	938 008

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	65		4 859	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 378	25 737	51 328	48 168

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 473	207 768

Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva

27.02.2012.a. otsustas Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohus võtta Zinna Invest OÜ hagiavalduse OÜ Saarte Investeering, OÜ Vetemaa ja OÜ HP Arenduse vastu kahju hüvitamise nõude menetlusse. OÜ Zinna Invest nõuab OÜ-lt Saarte Investeering, OÜ-lt Vetemaa ja OÜ-lt HP Arenduse enda kasuks solidaarselt välja kahjusumma suuruses 2 951 845 eurot. OÜ Saarte Investeering ei tunnista OÜ Zinna Invest haginõuet õiguspäraseks ja eeldab, et Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohtus menetlusse võetud kohtumenetlus ei too OÜ Saarte Investeeringu jaoks kaasa olulisi rahalisi kohustusi.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	4 052	-6
Nõuded ja ettemaksed	1 082 315	249 289
Varud	185 324	1 891 294
Kokku käibevara	1 271 691	2 140 577
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	12 463	120 550
Kinnisvarainvesteeringud	2 811 252	2 864 919
Materiaalne põhivara	2 466	5 012
Kokku põhivara	2 826 181	2 990 481
Kokku varad	4 097 872	5 131 058
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	653 040	3 641 103
Võlad ja ettemaksed	46 252	144 969
Kokku lühiajalised kohustused	699 292	3 786 072
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	940 849	0
Kokku pikaajalised kohustused	940 849	0
Kokku kohustused	1 640 141	3 786 072
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380
Ülekurss	129 421	129 421
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 199 747	1 170 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 745	29 348
Kokku omakapital	2 457 731	1 344 986
Kokku kohustused ja omakapital	4 097 872	5 131 058

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	287 367	668 723
Muud äritulud	0	303 580
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-167 396
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 962	-426 118
Mitmesugused tegevuskulud	-115 360	-150 895
Tööjõukulud	-39 992	-38 320
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-57 022	-69 840
Muud ärikulud	-1 876	-24 261
Kokku ärikasum (-kahjum)	-36 845	95 473
Finantstulud ja -kulud	1 149 590	-66 125
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 112 745	29 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 745	29 348

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-36 845	95 473
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	57 022	69 840
Muud korrigeerimised	-1 246 230	72 460
Kokku korrigeerimised	-1 189 208	142 300
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	42 923	-29 724
Varude muutus	1 705 970	384 588
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-54 426	-21 330
Kokku rahavood äritegevusest	468 414	571 307
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-810	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	45 883
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 689 080	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	117 141
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	6 391	0
Antud laenud	-194 984	-3 883
Antud laenude tagasimaksed	30 000	20 132
Laekunud intressid	15 535	1 051
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 545 212	180 324
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 146 430	186 605
Saadud laenude tagasimaksed	-2 997 435	-767 661
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-1 536
Makstud intressid	-158 563	-185 730
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 009 568	-768 322
Kokku rahavood	4 058	-16 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	-6	16 685
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 058	-16 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 052	-6

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	14 380	129 421	1 438	1 170 399	1 315 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)				29 348	29 348
31.12.2010	14 380	129 421	1 438	1 199 747	1 344 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 112 745	1 112 745
31.12.2011	14 380	129 421	1 438	2 312 492	2 457 731

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	06.07.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 28 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et aastaaruande lisa nr. 27 Sündmused pärast bilansipäeva on kajastatud asjaolu, mille kohaselt on Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohtus algatatud kohtumenetlus OÜ Zinna Invest hagiavalduse alusel, mõistmaks OÜ-lt Saarte Investeering, OÜ-lt Vetemaa ja OÜ-lt HP Arendus OÜ Zinna Invest kasuks solidaarselt välja kahjusumma suuruses 2 951 845 eurot.

Juhul, kui eelpoolnimetatud kohtuvaidluse tulemusel peaks OÜ-lt Saarte Investeering OÜ Zinna Invest kasuks kahjusumma välja mõistetama, võib see meie arvates OÜ Saarte Investeering tegevuse jätkuvuse kahtluse alla seada. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Riho Reinhold

Vandeaudiitori number 236

KMRA Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Tammsaare tee 47, Tallinn 11316

06.07.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO REINHOLD	Vandeaudiitor	06.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 193 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 585
Kokku	2 304 918
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 304 918
Kokku	2 304 918

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 193 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 585
Kokku	2 304 918
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 304 918
Kokku	2 304 918

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	286437	99.68%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	930	0.32%	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