

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Solemis Invest OÜ

registrikood: 11306127

talu nimi, Palgiotsa

küla: Tsitre küla

vald: Kuusalu vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 74616

telefon: +372 5063871

e-posti aadress: rein.selde@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Üldinfo.

Solemis Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine ja kinnisvara haldamine.

Äritegevuse ülevaade.

2018. aastal oli müügitulu 149 235 eurot.. Ruumide üür koos kommunaalteenuste müügiga moodustas 2017a. müügitulust 100%. 2018.a. kasvas müügitulu võrreldes eelmise aastaga 18,3%

2018.a. Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatuse liikmele aruande perioodil tasu ei makstud.

2018.a. aastal omanikele dividende ei makstud.

Osaühingu juhatus on ühe liikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	273 850	196 088	
Nõuded ja ettemaksed	6 408	6 128	
Nõuded ostjate vastu	6 408	6 125	
Ettemaksed	0	3	
Kokku käibevarad	280 258	202 216	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	780 982	789 415	2
Materiaalsed põhivarad	11 025	15 234	
Kokku põhivarad	792 007	804 649	
Kokku varad	1 072 265	1 006 865	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 971	
Võlad ja ettemaksed	16 101	37 334	
Võlad tarnijatele	3 248	3 423	
Maksuvõlad	5 581	2 250	
Muud võlad	2 717	27 466	
Muud saadud ettemaksed	4 555	4 195	
Kokku lühiajalised kohustised	16 101	41 305	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	738 829	738 829	
Kokku pikaajalised kohustised	738 829	738 829	
Kokku kohustised	754 930	780 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Ülekurss	6 388	6 388	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 527	176 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 604	41 025	
Kokku omakapital	317 335	226 731	
Kokku kohustised ja omakapital	1 072 265	1 006 865	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	149 235	126 103	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	11 442	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 379	-4 411	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 486	-55 546	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 232	-24 378	
Ärikasum (kahjum)	90 580	41 768	
Intressitulud	24	0	
Intressikulud	0	-294	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-449	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	90 604	41 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 604	41 025	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Solemis Invest OÜ 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Solemis Invest OÜ aruande periood on 01.01.2018 kuni 31.12.2018. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 jõustunud raamatupidamise seaduse muudatustega jagatakse ettevõtted aruande bilansipäeva näitajate ja avaliku huvi määra alusel erinevatesse kategooriatesse. Vastavalt nendele kategooriatele on kehtestatud Eesti finantsaruandluse standarditega ka erinevad nõuded koostatavale majandusaasta aruandele.

Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad alates 01.01.2016 ja hiljem algavate majandusaastate kohta koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne koostatakse lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist ning koosneb kahest põhjaruandest; detailne bilanss ja kasumiaruanne ning kuni 9 lisa. Väikeettevõtja peab koostama ka tegevusaruande.

Raha

Raha ning raha lähendina kajastatakse raha kassas ja pangas.

Finantsinvesteeringud

Ivesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse. Lühij- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühij- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulud. Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt otse ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul. Korrigeeritud soetusmaksu meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus (ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas on allahindlus kajastatud kontraaktiva kontol ning lootusetud nõuded on bilansist välja kantud). Iga nõuet kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ja investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõudes on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Intressitulu laenuvõtte ja nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud/kulud", kusjuures kasumiaruande finantstulude- ja kulude rühmas tuuakse intressid välja vastavalt kasumiskeemile eraldi, saldeerimata neid eraldi intressituludega. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab üle kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku varadega seotud riskidest ja hüvedest

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata summad on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Iga kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetu nõue on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Solemis Invest OÜ-l on üks omanik ning

puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, seega leiame, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti esialgset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruande perioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad ja seadmed	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Teenuse osutamisel saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamise kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud perioodiseeritakse ja kantakse kuluks sel perioodil kui on tegelik kulu.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on investorettevõtted ja osauhingu juhatuse liikmed. Lisaks on seotud osapooled juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	116 478	970 218	1 086 696
Akumuleeritud kulum	0	-179 045	-179 045
Jääkmaksumus	116 478	791 173	907 651
Ostud ja parendused	0	17 824	17 824
Müügid	-116 478	0	-116 478
Amortisatsioonikulu		-19 582	-19 582
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	988 042	988 042
Akumuleeritud kulum	0	-198 627	-198 627
Jääkmaksumus	0	789 415	789 415
Ostud ja parendused	0	11 442	11 442
Amortisatsioonikulu		-19 875	-19 875
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	999 484	999 484
Akumuleeritud kulum		-218 502	-218 502
Jääkmaksumus	0	780 982	780 982

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	149 235	126 103
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 423	58 863

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Solemis Invest OÜ-s 2018.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	741 546	0	770 267

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad				
Vihur KVB OÜ	0	0	0	28 721

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	
Vihur KVB OÜ	21 858

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Sidusettevõtjad	7 271	6 590

Juhatuse liikmetele ei ole tasu makstud ega tehtud soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

Solemis Invest OÜ (registrikood: 11306127) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN SELDE	Juhatuse liige	28.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 604
Kokku	308 131

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	149235	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Vihur KVB	10014457	Eesti	1280 EUR (Lihtomand)
Esolding OÜ	12754046	Eesti	1280 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5063871
E-posti aadress	rein.selde@gmail.com