

289505
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

16-06-2008

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	Solemis Invest OÜ
Äriregistri kood	11306127
Aadress	Veerenni 56, Tallinn, 11313
Põhitegevusala	Kinnisvara üürileandmine (68201)
Majandusaasta algus	10. oktoober 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Üle 10 protsendi osalust omavate osanike nimekiri



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Maksunõuded ja –kohustused	10
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4. Pikaajalised kohustused	11
Lisa 5. Tingimuslikud kohustused	11
Lisa 6. Osakapital	11
Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 8. Laenu tagatis ja panditud vara	11
Lisa 9. Rahavoogude aruanne	11
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega	12
Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	13



Tegevusaruanne

Solemis Invest OÜ alustas majandustegevust märtsis 2007, mil soetati kinnistu.

Solemis Invest OÜ põhitegevusalaks on äriruumide väljaüürimine.

2007. aastal moodustas Solemis Invest OÜ müügitulu 1,5 mln krooni. Solemis Invest OÜ brutokasumiks kujunes 103 tuh. krooni. Ettevõtte 2007. aasta kinnisvarainvesteeringu kulumoodustas 215 tuh. krooni. Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse kokku 15 mln krooni.

Ettevõttes aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmeid aruande perioodil ei tasustatud ning nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ette ei ole nähtud.

Peamised finantssuhtarvud

	2007
Puhasrentaablus %-des	6,92%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,44
Intressi kattekordaja	1,15
ROA %-des	0,67%
ROE %-des	71,99%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

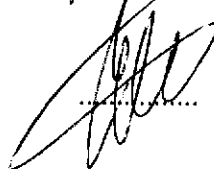
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- Intressi kattekordaja = ärikasum/aastane intressikulu
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Rein Selde juhatuse esimees



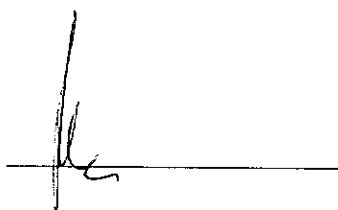
29.02.2008

Priit Põldar juhatuse liige



29.02.2008

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Solemis Invest OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Solemis Invest OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Solemis Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Rein Selde juhatuses esimees

29.02.2008

Priit Põldar juhatuses liige

29.02.2008

Juhatuses liige

Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa	31.12.2007	10.10.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	327 893	40 000
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	1	49 206	
Muud lühiajalised nõuded		42	
Kokku		49 248	
Käibevara kokku		377 141	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	14 869 636	
VARAD KOKKU		15 246 777	40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2007	10.10.2006
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	4,10	534 545	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		62 720	
Maksuvõlad	2	21 061	
Intressivõlad		238 487	
Kokku		322 268	
Lühiajalised kohustused kokku		856 813	
Pikaajalised kohustused			
Laenud	4,10	14 247 136	
Kohustused kokku		15 103 949	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum		102 828	
Omakapital kokku		142 828	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		15 246 777	40 000

Juhatuse liige



Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa	31.12.2007	10.10.2006
Äritulud			
Müügitulu	7	1 486 628	
Muud äritulud			
Kokku äritulud		1 486 628	0
Ärikulud			
Ostetud teenused		-234 410	
Mitmesugused tegevuskulud		-240 641	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-215 496	
Kokku ärikulud		-690 547	0
Ärikasum		796 081	0
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-693 190	
Kasum(kahjum) valuutakursi muutustest		-199	
Muud finantstulud ja -kulud		136	
Kokku finantstulud ja -kulud		-693 253	0
Kasum(kahjum)enne tulumaksustamist		102 828	0
Tulumaks			
Aruandeaasta puhaskasum		102 828	0

Juhatuse liige



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	31.12.2007	10.10.2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		796 081	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	3	215 496	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-49 248	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		83 781	
Makstud intressid		-454 703	
Kokku rahavood äritegevusest		591 407	0
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	9	-12 485 132	
Saadud intressid		136	
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-12484996	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Osakapitali sissemakse			40 000
Saadud laenud	4,10	12 500 000	
Laenude tagasimaksed	4	-318 518	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		12 181 482	40 000
RAHAVOOD KOKKU		287 893	40 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		40 000	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		287 893	40 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		327 893	40 000

Juhatuses liige



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 10.10.2006	40 000	0	0	40 000
2007 .a. puhaskasum			102 828	102 828
Saldo 31.12.2007	40 000	0	102 828	142 828

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

Solemis Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

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

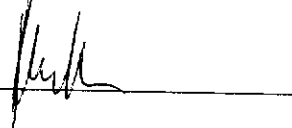
Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte tulumaks

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 5.



Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Maksunõuded ja –kohustused

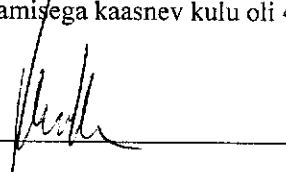
Maksuliik	31.12.2007		10.10.2006	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks		21 061		
Kokku	0	21 061	0	0

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Kinnisvara investeeringud
SOETUSMAKSUMUS	
Seisuga 10.10.2006	0
Soetused	15 085 132
Seisuga 31.12.2007	15 085 132
AKUMULEERITUD KULUM	
Seisuga 10.10.2006	0
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	215 496
Seisuga 31.12.2007	215 496
JÄÄKVÄÄRTUS	
Jääkväärtus seisuga 10.10.2006	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	14 869 636

Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringust 1 281 tuhat krooni (vt lisa 7) ning rendile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 475 tuhat krooni.

Juhatus liige



Lisa 4. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen (saadud summa)	10 000 000	21.03.2017	1,9 % + 6k euribor	EUR	Laen tagatud ettevõtte varadega.
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	434 545				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 669 456				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	6 577 481				
Tasutud aruandeaastal	318 518				

Lisa 5. Tingimuslikud kohustused*Tulumaks*

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 102 828 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasuda peale kohustusliku reservkapitali moodustamist kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 21 593 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 81 235 krooni.

Lisa 6. Osakapital

Põhikirja kohaselt on Solemis Invest OÜ miinimum osakapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2007
Ürititulud (68201)	1 281 260
Kommunaalteenuste müük (68201)	205 368
Kokku	1 486 628
Piirkond	2007
Eesti	1 486 628

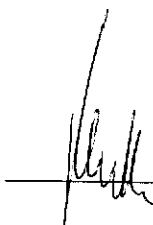
Lisa 8. Laenu tagatis ja panditud vara

Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud pikaajalise investeeringislaenu (vt lisa 4) tagatiseks on hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuval kinnistule, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2007 seisuga 14 870 tuhat krooni.

Lisa 9. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes on elimineeritud investeeringitegevusega seotud mitterahalised tehingud:

- Kinnisvarainvesteeringu soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 2 600 tuhat krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud reaal "Kinnisvarainvesteeringu soetus";



Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

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;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osahingu juhatus. Lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Solemis Invest OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost
Vihur KVB OÜ	Omanikega seotud ettevõtte	107 780
Emtran Invest OÜ	Omanikega seotud ettevõtte	54 000
Kokku nõuded		161 780

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

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Kohustused				
Liikuri Kinnisvaraarenduse OÜ	Investorettevõtte	100 000	2 500 000	2 600 000
E.L.Terminal OÜ	Investorettevõtte	0	2 500 000	2 500 000
Kokku nõuded		100 000	5 000 000	5 100 000



Juhatusel allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

Solemis Invest OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

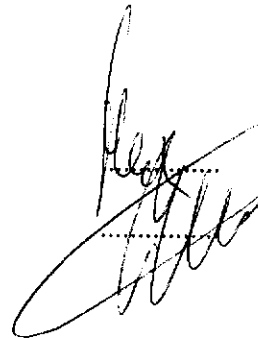
Juhatus:

Rein Selde juhatusel esimees

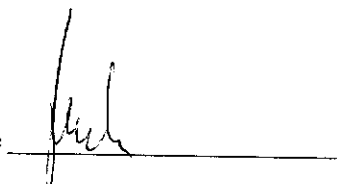
29.02.2008

Priit Põldar juhatusel liige

29.02.2008



Juhatusel liige



Kasumi jaotamise ettepanek

2007. aasta puhaskasum 102 828

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007: 102 828

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustuslikku reservkapitali 4 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 98 828

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 98 828

Rein Selde juhatuses esimees

29.02.2008

Priit Põldar juhatuses liige

29.02.2008

Juhatuses liige

Üle 10% osalust omavate osanike nimekiri

Solemis Invest OÜ üle 10% osalusega osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (29.02.2008) seisuga oli alljärgnev:

1. Liikuri Kinnisvaraarenduse OÜ

Registrikood:	11100451
Aadress:	Veerenni 56, Tallinn
Osalus %	50 %
Väärtpaberite omandamise aeg:	24.10. 2006

2. E.L. Terminal OÜ

Registrikood:	10704529
Aadress:	Pärnu mnt. 102c, Tallinn
Osalus %	50 %
Väärtpaberite omandamise aeg:	21.03.2007

Juhatuse liige

