

341169

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

19 -06- 2009

Majandusaasta aruanne

ANNE JOASOO

Majandusaasta algus

1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp

31. detsember 2008

Ärinimi

Solemis Invest OÜ

Äriregistri kood

11306127

Aadress

Veerenni 56, Tallinn, 11313

Telefon

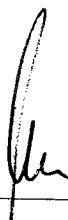
372 50 63 871

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Üle 10 %-list osalust omavate osanike nimekiri
3. Tegevusalade loetelu

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 hindamiselused	9
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4. Maksukohustused	10
Lisa 5. Pikaajalised kohustused	10
Lisa 6. Osakapital	11
Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 8. Tingimuslikud kohustused	11
Lisa 9. Laenu tagatis ja panditud vara	11
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega	11
Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	12



Tegevusaruanne

Solemis Invest OÜ põhitegevusalaks on äriruumide väljaüürimine.

2008. aastal moodustas Solemis Invest OÜ müügitulu 1,9 mln krooni. Solemis Invest OÜ brutokasumiks kujunes 18 tuh. krooni. Ettevõtte 2008. aasta kinnisvarainvesteeringu kulum moodustas 287 tuh. krooni. Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse kokku 1,8 milj krooni. Ettevõttes aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmeid aruande perioodil ei tasustatud ning nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ette ei ole nähtud.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Puhasrentaablus %-des	0,92%	6,92%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,37	0,44
Intressi kattekordaja	1,01	1,15
ROA %-des	0,11%	0,67%
ROE % -des	11,26%	71,99%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Rein Selde juhatusesimees

30.04.2009

Priit Põldar juhatuseliige

30.04.2009

Juhatuseliige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Solemis Invest OÜ tegevjuhtkond 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;
- ☐ Solemis Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Rein Selde

juhatuse esimees

.....

30.04.2009

Priit Põldar

juhatuse liige

.....

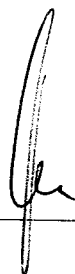
30.04.2009

Juhatuse liige

Bilanss

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		129 175	327 893
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	217 378	49 206
Muud lühiajalised nõuded		12	42
Kokku		217 390	49 248
Käibevara kokku		346 565	377 141
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	16 404 792	14 869 636
VARAD KOKKU		16 751 357	15 246 777
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
		31.12.2008	31.12.2007
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5,9	455 718	534 545
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		62 746	62 720
Maksuvõlad	4	19 630	21 061
Intressivõlad		406 288	238 487
Kokku		488 664	322 268
Lühiajalised kohustused kokku		944 382	856 813
Pikaajalised kohustused			
Laenud	5,9	8 799 678	14 247 136
Muud pikaajalised võlad	10	6 846 349	
Pikaajalised kohustused kokku		15 646 027	14 247 136
Kohustused kokku		16 590 409	15 103 949
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		98 828	
Aruandeaasta kasum		18 120	102 828
Omakapital kokku		160 948	142 828
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		16 751 357	15 246 777

Juhatuse liige



Kasumiaruanne

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Äritulud			
Müügitulu	7	1 979 993	1 486 628
Kokku äritulud		1 979 993	1 486 628
Ärikulud			
Ostetud teenused		332 354	234 410
Mitmesugused tegevuskulud	10	293 358	240 641
Põhivara kulum ja väärtuse langus		287 328	215 496
Kokku ärikulud		913 040	690 547
Ärikasum		1 066 953	796 081
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	5	-1 054 511	-693 190
Kasum(kahjum) valuutakursi muutustest		-635	-199
Muud finantstulud ja -kulud		6 313	136
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 048 833	-693 253
Kasum(kahjum)enne tulumaksustamist		18 120	102 828
Aruandeaasta puhaskasum		18 120	102 828

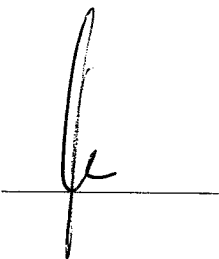
Juhatuse liige



Rahavoogude aruanne

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 066 953	796 081
<i>Korrigeerimised:</i>			
<i>Põhivara kulum</i>	3	287 328	215 496
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded</i>	2	31 449	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-193 631	-49 248
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-240 527	83 781
Makstud intressid	5	-648 223	-454 703
Kokku rahavood äritegevusest		303 349	591 407
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	3	-1 822 484	-12 485 132
Saadud intressid		353	136
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 822 131	-12 484 996
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	1 846 349	12 500 000
Laenude tagasimaksed		-526 285	-318 518
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 320 064	12 181 482
RAHAVOOD KOKKU		-198 718	287 893
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		327 893	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-198 718	287 893
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		129 175	327 893

Juhatus liige



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 10.10.06	40 000	0	0	40 000
2007 .a. puhaskasum			102 828	102 828
Saldo 31.12.2007	40 000	0	102 828	142 828
Reservkapitali moodustamine		4 000	-4 000	0
2008.a puhaskasum			18 120	18 120
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	116 948	160 948

Juhatusel liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Solemis Invest OÜ 2008. 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.

Nõuded ostjate vastu

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 mitmesugustes tegevuskuludes.

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 lisades.

Tulude arvestus

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

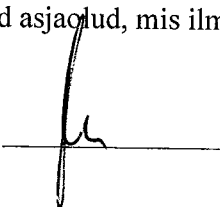
Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise



kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	248 827	49 206
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 31 449	0
Kokku	217 378	49 206

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Kinnisvara investeeringud
SOETUSMAKSUMUS	
<i>Seisuga 10.10.2006</i>	0
Soetused	15 085 132
<i>Seisuga 31.12.2007</i>	15 085 132
Soetused	1 822 484
<i>Seisuga 31.12.2008</i>	16 907 616
AKUMULEERITUD KULUM	
<i>Seisuga 31.12.2006</i>	0
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	215 496
<i>Seisuga 31.12.2007</i>	215 496
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	287 328
<i>Seisuga 31.12.2008</i>	502 824
JÄÄKVÄÄRTUS	
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	14 869 636
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	16 404 792

Majandusaastal saadi tüüritulu kinnisvarainvesteeringust 1,6 milj. krooni (vt lisa 7).

Lisa 4. Maksukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	19 630	21 061

Lisa 5. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen	9 255 396	21.03.2017	1,9 % + 6k Euribor	EUR	Laen tagatud ettevõtte varadega.
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	455 718				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 815 865				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	5 983 813				
Tasutud aruandeaastal	426 552				

Juhatusel liige

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	2008	2007
Ürititulud /Eesti	1 671 562	1 281 260
Kommunaalteenuste müük /Eesti	308 431	205 368
Kokku	1 979 993	1 486 628

Lisa 8. Tingimuslikud kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 116 948 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 24 559 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 92 389 krooni.

Lisa 9. Laenu tagatis ja panditud vara

Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud pikaajalise investeerimislaenu (vt lisa 5) tagatiseks on hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuvale kinnistule, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2008 seisuga 14,5 milj. krooni.

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;
- Osatüingu 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	Kohustus
Liikuri Kinnisvaraarenduse OÜ	Investorettevõtte	3 423 149
E.L.Terminal OÜ	Investorettevõtte	3 423 200
Kokku nõuded		6 846 349

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

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost
Vihur KVB OÜ	Omanikega seotud ettevõtte	120 480
Emtran Invest OÜ	Omanikega seotud ettevõtte	74 119
Kokku nõuded		194 599



Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Solemis Invest OÜ juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Rein Selde juhatusesimees

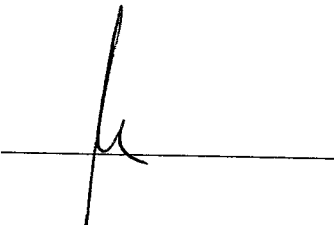
30.04.2009

Priit Põldar juhatuseliige

30.04.2009



Juhatuseliige



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	98 828
2008. aasta puhaskasum	18 120

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008: ***116 948***

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist ***116 948***

Rein Selde juhatusesimees

.....

30.04.2009

Priit Põldar juhatuseliige

.....

30.04.2009

Juhatuseliige

.....

Üle 10% osalust omavate osanike nimekiri

Solemis Invest OÜ üle 10% osalusega osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (30.04.2009) seisuga oli alljärgnev:

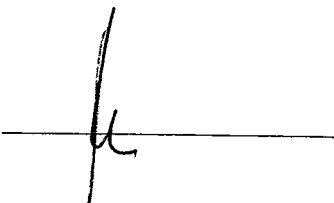
1. Vihur KVB OÜ

Registrikood:	10014457
Aadress:	Veerenni 56, Tallinn
Osalus %	50 %
Väärtpaberite omandamise aeg:	06.11.2008

2. E.L. Terminal OÜ

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

Juhatuse liige

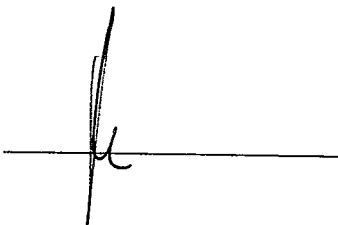


Tegevusalade loetelu

Tegevusala	2008
Üüritulud (68201)	1 671 562
Kommunaalteenuste müük (68201)	308 431
Kokku	1 979 993

2009. aastal jätkab ettevõtte samade tegevusaladega.

Juhatusel liige

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke and a horizontal stroke, is written over a horizontal line.