

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Saare Kinnisvara

registrikood: 10314188

tänavat / talu nimi, Tallinna 8

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Kuressaare linn

valid:

postsihtnumber: 93819

maakond: Saare maakond

telefon: 45 33 197

faks: 45 33 330

e-posti aadress: skv@skv.ee

veebilehe aadress: www.skv.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Ettemaksed	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 14 Muud võlad	17
Lisa 15 Saadud ettemaksed	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad	19

Tegevusaruanne

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 1995. Põhitegevusaladeks on kinnisvara ost-müük, haldamine, kinnisvara vahendustegevus, klientide konsulteerimine ning hindamisaktide koostamine finantsasutustele. Tegeletakse ka kinnisvara arendusprojektidega.

Tulud, kulud ja kasum

2009. aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 5,8 miljonit krooni, kasvades võrreldes 2008 aastaga 372 tuhande krooni võrra. Müügitulust moodustas kauba müük 40 % ja renditulu 55%. Kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis. Osaühingu lõpetas aruandeaasta 3,5 miljoni kroonise kahjumiga, mis on tingitud kinnisvara hindade langusest.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu	5 879 951	5 507 409
Käibe kasv (%)	6,76%	- 51,82 %
Puhaskasum (kr)	- 3 462 734	- 21 126 268
Kasumi kasv (%)	- 83,61 %	- 377,15 %
Puhasrentaablus (%)	- 58,89%	- 383,60%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,91	1,04
ROA (%)	-3,93%	- 22,72 %
ROE (%)	-6,10%	-35,10 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati materiaalsel põhivara 16,7 tuhande krooni eest, kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud.

Personal

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 7. 2009 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 977 tuhat krooni, vähenedes aastaga 3%. Ettevõtte juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi väljamakseid. 2009 aastal juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi väljamakseid. Juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi väljamakseid. Juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi väljamakseid.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1. Üüripindade täituvuse parandamine
2. Soetatud varade (kinnisvara) müügi aktiveerimine
3. Kulude optimeerimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 19 toodud OÜ Saare Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Saare Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

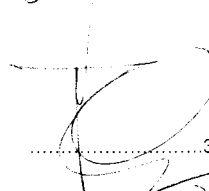
Kalle Sarnet

juhatuse liige

.....31. mai 2010

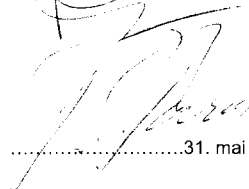
Rein Tallermo

juhatuse liige

.....31. mai 2010

Toomas Tarus

juhatuse liige

.....31. mai 2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	878 482	167 024	
Nõuded ja ettemaksed	6 182 709	4 947 054	2
Varud	9 860 504	14 847 461	6
Kokku käibevara	16 921 695	19 961 539	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	4 000	4 000	
Kinnisvarainvesteeringud	70 480 000	72 900 000	7
Materiaalne põhivara	18 242	103 058	8
Kokku põhivara	70 502 242	73 007 058	
Kokku varad	87 423 937	92 968 597	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 089 807	15 256 245	10
Võlad ja ettemaksed	3 507 085	3 848 413	11
Kokku lühiajalised kohustused	18 596 892	19 104 658	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 097 819	13 671 979	10
Kokku pikaajalised kohustused	12 097 819	13 671 979	
Kokku kohustused	30 694 711	32 776 637	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 000 000	2 000 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 991 960	79 118 228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 462 734	-21 126 268	
Kokku omakapital	56 729 226	60 191 960	
Kokku kohustused ja omakapital	87 423 937	92 968 597	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	5 879 951	5 507 409	16
Muud äritulud	9 661	2 920 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 483 319	-446 193	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 470 067	-1 893 041	
Tööjõukulud	-977 058	-1 007 793	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-71 863	-169 054	
Muud ärikulud	-327 726	-23 900 000	
Ärikasum (-kahjum)	-2 440 421	-18 988 672	
Finantstulud ja -kulud	-1 022 313	-1 871 773	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 462 734	-20 860 445	
Tulumaks	0	-265 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 462 734	-21 126 268	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 440 421	-18 988 672	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	71 863	169 054	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	327 726	-2 920 000	
Muud korrigeerimised	0	23 900 000	
Kokku korrigeerimised	399 589	21 149 054	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-394 760	-82 173	
Varude muutus	4 986 956	-2 922 700	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-353 828	-116 293	
Laekunud intressid	15 475	41 601	
Kokku rahavood äritegevusest	2 213 011	-919 183	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-16 722	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 949	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 105 000	6 620 000	
Antud laenud	-1 826 741	-2 390 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 135 354	0	
Laekunud intressid	0	23 367	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 413 840	4 253 367	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 315 665	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 369 605	-1 828 425	
Arvelduskrediidi saldo muutus	313 342	1 280 073	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-15 384	
Makstud intressid	-1 169 570	-1 985 547	
Makstud dividendid	0	-500 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-265 823	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 027	2 705	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-6 252	-24	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 915 393	-3 312 425	
Kokku rahavood	711 458	21 759	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	167 024	145 265	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	711 458	21 759	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	878 482	167 024	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	2 000 000	200 000	80 118 228	82 318 228
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-21 126 268	-21 126 268
Makstud dividendid			-1 000 000	-1 000 000
31.12.2008	2 000 000	200 000	57 991 960	60 191 960
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-3 462 734	-3 462 734
31.12.2009	2 000 000	200 000	54 529 226	56 729 226



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Aruandeperiood: 01.01.2009 kuni 31.12.2009. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, krooni täpsusega.

OÜ Saare Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009. aastal muudeti rahavoogude koostamise põhimõtteid. Varasematel aastatel alustati rahavoogude koostamist puhaskasumist alates 2009. aastast ärikasumist.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediiti), nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite (kuni 3 kuud). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud

Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid.

Lühi- ja pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta (võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine). Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad arved“. 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. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus

või netorealiseerimismaksumus.

OÜ Saare Kinnisvara 2009. aasta aruandes on varudena kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvaraobjekte.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase hinna määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hinnajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muudatuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varagrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu ta ümber kanti.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivaraobjektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavates komponentidest, millel on erinevad eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Põhivararühmade amortisatsiooni määrad on järgmised:

Ehitised ja rajatised 2 - 8 %

Masinad ja seadmed 20 – 40%

Sõidukid 10 – 40%

Muu inventar 20 – 40%

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Vara, mis on soetatud kapitalirenditingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Vara mis on müüdnud kapitalirenditingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks või -kuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid rendimakseid kajastatakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi ja pikaajalised võlakohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Alates 01.01.2008 on (neto) dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 19.

Seotud osapooled

OÜ Saare Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikud;
2. tegev ja kõrgem juhtkond
2. eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub vahetult või lühikese perioodi jooksul pärast tehingu toimumist, võrdub tehingu müügitulu saadud või saadaoleva rahasummaga. Juhul kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes kajastatakse müügitulu laekuva rahasumma nüüdisväärtuses.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul kajastatakse müük asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksena.

Teenuse müügitulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kommunaalteenuse vahendamise tulud (tasud elektri, vee, soojuse jne) eest saldeeritakse ostetu kommunaalteenuste kuludega. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 211 323	1 763 655	3
Muud nõuded	3 896 416	3 055 521	4
Ettemaksed	74 970	127 878	5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	6 182 709	4 947 054	



Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 302 381	1 763 655	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-91 058	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 211 323	1 763 655	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-648 364	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-91 058	0	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	648 364	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-91 058	0	

Nõuded ostjate vastu summas 2 211 323 krooni koosneb:

Laekumata rendi- ja halduskulude arved 361 323 krooni – laekumistähtaeg kuni 3 kuud.

Müüdud kinnistute eest on laekumata 1 850 000 krooni - laekumistähtaeg kuni 1 aasta.

Lisa 4 Muud nõuded (kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	3 676 387	3 676 387			
Intressinõuded	220 029	220 029			
Kokku muud nõuded	3 896 416	3 896 416			2

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	2 985 000	2 985 000			
Intressinõuded	70 521	70 521			
Kokku muud nõuded	3 055 521	3 055 521			2

Laenunõuded summas 3 676 387 koosneb:

Eraisikute laenud 345 000 EEK

Ettevõtete laenud 3 331 387 EEK

Laenud on välja antud intressiga 4-6% aastas ning on tagatud ettevõtete ja eraisikute varadega.

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	74 970	52 908	22 062		
Kokku ettemaksed	74 970	52 908	22 062		2

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	127 878	52 908	74 970		
Kokku ettemaksed	127 878	52 908	74 970		2

Tulevaste perioodide kuludena on kajastatud kasutusrendi esmane sissemakse, mis kantakse kuluks kasutusrendiperioodi jooksul.

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	7 530 388	12 300 461
Ettemaksed varude eest	2 330 116	2 547 000
Kokku varud	9 860 504	14 847 461

Varudena on arvel 28 kinnisvaraobjekti.

Ettemaksed tarnijatele kajastavad kinnistute eest tehtud ettemakseid.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	101 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-23 900 000
Müügid	-5 000 000
31.12.2008	72 900 000
Müügid	-2 420 000
31.12.2009	70 480 000

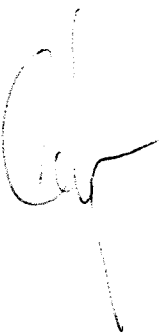
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 257 316	4 351 449
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	299 000	322 200

Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 105 000	8 020 000
--	-----------	-----------

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	643 214	52 961	696 175
Akumuleeritud kulum	-400 042	-24 021	-424 063
Jääkmaksumus	243 172	28 940	272 112
Amortisatsioonikulu	-150 770	-18 284	-169 054
31.12.2008			
Soetusmaksumus	635 095	52 961	688 056
Akumuleeritud kulum	-542 693	-42 305	-584 998
Jääkmaksumus	92 402	10 656	103 058
Ostud ja parendused	16 722		16 722
Muud ostud ja parendused	16 722		16 722
Amortisatsioonikulu	-61 207	-10 656	-71 863
Müügid	-29 675		-29 675
31.12.2009			
Soetusmaksumus	464 497	16 022	480 519
Akumuleeritud kulum	-446 255	-16 022	-462 277
Jääkmaksumus	18 242	0	18 242
Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas			
		2009	2008
Masinad ja seadmed		16 949	0
Transpordivahendid		16 949	0
Kokku		16 949	0



Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	192 667	185 469
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	200 145	192 667
1-5 aasta jooksul	85 670	285 815

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel 2 sõiduauto.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	1 000 000	1 000 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 000 000	1 000 000		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	24 594 211	12 496 392	7 911 085	4 186 734
Pikaajalised laenud kokku	24 594 211	12 496 392	7 911 085	4 186 734
Muud laenukohustused				
Arvelduskrediit	1 593 415	1 593 415		
Muud laenukohustused kokku	1 593 415	1 593 415		
Laenukohustused kokku	27 187 626	15 089 807	7 911 085	4 186 734
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	27 648 151	13 976 172	7 571 212	6 100 767
Pikaajalised laenud kokku	27 648 151	13 976 172	7 571 212	6 100 767
Muud laenukohustused				
Arvelduskrediit	1 280 073	1 280 073		
Muud laenukohustused kokku	1 280 073	1 280 073		
Laenukohustused kokku	28 928 224	15 256 245	7 571 212	6 100 767

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	5 720 000	49 260 000	54 980 000
31.12.2008	6 320 000	50 880 000	57 200 000

Olulisemate laenude intressimäärad on järgmised:

Alusvaluuta	Laenusumma	Intressimäär	Tähtaeg
Lühiajaline laen	EEK	1 000 000	15%
Pikaajaline pangalaen	EUR	13 486 582	3,5% + 6 kuu euribor
Pikaajaline pangalaen	EUR	9 191 022	3,5% + 6 kuu euribor
Pikaajaline pangalaen	EUR	1 916 607	4,5% + 6 kuu euribor
Arvelduskrediit	EUR	1 593 415	7,19%

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	229 186	270 884	
Võlad töövõtjatele	418 584	403 748	12
Maksuvõlad	68 796	82 048	13
Muud võlad	2 173 292	2 156 262	14
Saadud ettemaksed	617 227	935 471	15
Kokku võlad ja ettemaksed	3 507 085	3 848 413	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

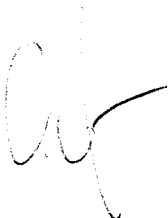
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Palgavõlgnevus	69 842	58 548	
Puhkusereserv	348 742	345 200	
Kokku võlad töövõtjatele	418 584	403 748	11

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	34 845	47 842
Üksikisiku tulumaks	9 588	8 958
Erisoodustuse tulumaks	0	1 601
Sotsiaalmaks	21 613	22 200
Kohustuslik kogumispension	0	910
Töötuskindlustusmaksed	2 750	537
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68 796	82 048



Lisa 14 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	250 531	250 531			
Muud viitvõlad	422 761	422 761			
Muud võlad	1 500 000	1 500 000			
Kokku muud võlad	2 173 292	2 173 292			11

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	238 031	238 031			
Muud viitvõlad	418 231	418 231			
Muud võlad	1 500 000	1 500 000			
Kokku muud võlad	2 156 262	2 156 262			11

Muude võlgade kirjei on 2007. aastal väljakuulutatud ning seisuga 31.12.2009 maksmata dividendid summas 1 500 000 krooni.

Lisa 15 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Rendi ettemaksed	141 727	218 665	
Ostjate ettemaksed kaupade eest	475 500	716 806	
Kokku saadud ettemaksed	617 227	935 471	11

Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes

	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 879 951	5 507 409
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 879 951	5 507 409
Kokku müügitulu	5 879 951	5 507 409

Müügitulu tegevusalade lõikes

	2009	2008
Kinnisvara ost ja müük	2 352 800	855 500
Kinnisvara üürileandmine ja käsitus	3 257 316	4 351 449
Kinnisvara ost, müügi või üürileandmise vahendamine	46 890	21 187
Kinnisvarahaldus või haldamisega seotud tegevus	30 000	171 214
Kinnisvaraalne konsultatsioon ja hindamine	192 945	108 059
Kokku müügitulu	5 879 951	5 507 409

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	724 778	733 473
Sotsiaalmaksud	252 280	274 320
Kokku tööjõukulud	977 058	1 007 793
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	700 000	126 000	830 000	126 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 524 050	112 031	3 665 000	427 531

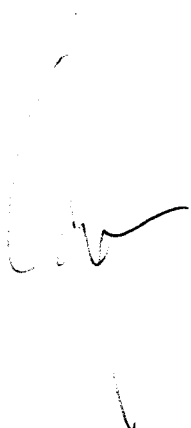
	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 200	10 400
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 808	68 521
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	313 800	313 800

2009. aastal juhatuse liikmetele liikmetasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele ei ole tehtud soodustusi ning ei ole määratud tasu nende tagasikutsumisei või ametist lahkumisel.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 54 529 226 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena on 11 451 137, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 43 078 089 krooni.

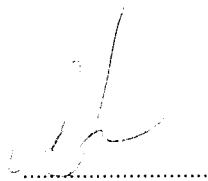


JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

OÜ Saare Kinnisvara juhatus, läbi vaadanud käesoleva aastaaruande kinnitab selle oma allkirjadega 31. mai 2010.

Kalle Sarnet

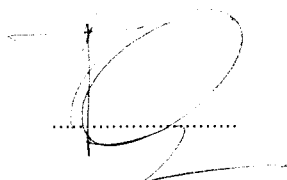
juhatuse liige



31.mai 2010

Rein Tallermo

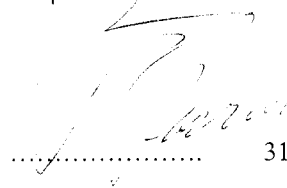
juhatuse liige



31.mai 2010

Toomas Tarus

juhatuse liige



31. mai 2010

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Merje Tammel	Sisestaja	31.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Saare Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Osaühing Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor Külli Müür

Vandeaudiitori number 341

Audiitorühing OÜ Külli Audit

Tegevulda number 125

Kuressaare, Pikk 60A-45

31.05.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI MÜÜR	Vandeaudiitor	31.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 991 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 462 734
Kokku	54 529 226
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 529 226
Kokku	54 529 226

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3257316	55.40%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2352800	40.01%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	239835	4.08%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	30000	0.51%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Sarnet	36506070043	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	500000 EEK
Toomas Tarus	36602090018	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	500000 EEK
Ott Saame	36912282758	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	skv@skv.ee
Telefon	+372 45 33197
Veebilehe aadress	www.skv.ee
Faks	+372 4533330