

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Solemis Invest OÜ

registrikood: 11306127

tänavatalu nimi, Veerenni 56

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11313

maakond: Harju maakond

telefon: +372 50 63 871

e-posti aadress: vihur@mail.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	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Üldinfo

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

Äritegevuse ülevaade.

2009. aastal oli müügitulu 1,690 milj. krooni. Ruumide üür moodustas 2009.a. netokäibest 84,1%.

2009.aastal Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud ja töötasusid ei makstud.

2009.aastal omanikele dividende ei makstud.

Osaühingu juhatus on kahe liikmeline.

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.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	75 698	129 175	
Nõuded ja ettemaksed	581 129	217 390	2,3
Kokku käibevara	656 827	346 565	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	16 117 464	16 404 792	5
Kokku põhivara	16 117 464	16 404 792	
Kokku varad	16 774 291	16 751 357	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	686 994	455 718	6
Võlad ja ettemaksed	890 659	488 664	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	1 577 653	944 382	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 299 017	8 799 678	6
Võlad ja ettemaksed	6 846 349	6 846 349	7
Kokku pikaajalised kohustused	15 145 366	15 646 027	
Kokku kohustused	16 723 019	16 590 409	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 948	98 828	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 676	18 120	
Kokku omakapital	51 272	160 948	
Kokku kohustused ja omakapital	16 774 291	16 751 357	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 689 877	1 979 993	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-310 481	-332 354	
Mitmesugused tegevuskulud	-384 658	-293 358	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-287 328	-287 328	
Ärikasum (-kahjum)	707 410	1 066 953	
Finantstulud ja -kulud	-817 086	-1 048 833	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-109 676	18 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 676	18 120	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	707 410	1 066 953	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	287 328	287 328	5
Muud korrigeerimised	-360	31 449	
Kokku korrigeerimised	286 968	318 777	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-363 739	-193 631	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-14 640	-240 527	
Laekunud intressid	43	0	
Makstud intressid	-400 135	-648 223	
Kokku rahavood äritegevusest	215 907	303 349	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 822 484	5
Laekunud intressid	0	353	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 822 131	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	335 000	1 846 349	
Saadud laenude tagasimaksed	-604 384	-526 285	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-269 384	1 320 064	
Kokku rahavood	-53 477	-198 718	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	129 175	327 893	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-53 477	-198 718	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	75 698	129 175	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		102 828	142 828
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			18 120	18 120
Muutused reservides		4 000	-4 000	
31.12.2008	40 000	4 000	116 948	160 948
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-109 676	-109 676
31.12.2009	40 000	4 000	7 272	51 272

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Solemis Invest OÜ 2009.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Solemis Invest OÜ aruande periood on 01.01.2009 kuni 31.12.2009. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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 laekuva nõude 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.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20000

Rendid

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

Finantskohustused

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.

Lühiajalised finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele.

Seotud osapooled on: *Investorettevõtted,

*Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

*Osaühingu juhatuse. Lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	581 129	217 378
Muud nõuded	0	12
Kokku Nõuded ja ettemaksed	581 129	217 390

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kokku nõuded ostjate vastu	581 129	217 378
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	31 449	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	32 178	31 449
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	63 627	31 449

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	18 738	19 630
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 738	19 630

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	15 085 132	15 085 132
Akumuleeritud kulum	0	-215 496	-215 496
Jääkmaksumus	0	14 869 636	14 869 636
Ostud ja parendused	1 822 484	0	1 822 484
Amortisatsioonikulu		-287 328	-287 328
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 822 484	15 085 132	16 907 616
Akumuleeritud kulum		-502 824	-502 824
Jääkmaksumus	1 822 484	14 582 308	16 404 792
Amortisatsioonikulu		-287 328	-287 328
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 822 484	15 085 132	16 907 616
Akumuleeritud kulum		-790 152	-790 152
Jääkmaksumus	1 822 484	14 294 980	16 117 464

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 421 704	1 671 562
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	629 970	503 002

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	236 000	236 000		
Lühiajalised laenud kokku	236 000	236 000		
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaenu I	8 750 011	450 994	3 003 995	5 295 022
Investeeringislaenu II	3 423 149	0	0	3 423 149
Investeeringislaenu III	3 423 200	0	0	3 423 200
Pikaajalised laenud kokku	15 596 360	450 994	3 003 995	12 141 371
Laenukohustused kokku	15 832 360	686 994	3 003 995	12 141 371

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaenu I	9 255 396	455 718	2 815 865	5 983 813
Investeeringislaenu II	3 423 200	0	0	3 423 200
Investeeringislaenu III	3 423 149	0	0	3 423 149
Pikaajalised laenud kokku	16 101 745	455 718	2 815 865	12 830 162
Laenukohustused kokku	16 101 745	455 718	2 815 865	12 830 162

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	14 294 980	14 294 980
31.12.2008	14 582 308	14 582 308

Investeeringislaenu I intressimäär on 1,9%+6k Euribor. Alusvaluuta on EUR. Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud pikaajalise investeeringislaenu tagatiseks on hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuvale kinnistule, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2009 seisuga 14.3 milj. krooni.

Investeeringislaenu II ja Investeeringislaenu III intressid on 6%. Laenu alusvaluutaks on EEK.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	54 873	62 746
Maksuvõlad	18 738	19 630
Muud võlad	7 663 397	7 252 637
Kokku võlad ja ettemaksed	7 737 008	7 335 013

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 689 877	1 979 993
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 689 877	1 979 993
Kokku müügitulu	1 689 877	1 979 993
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüritulu	1 421 704	1 671 562
Kommunaalteenuste müük	268 173	308 431
Kokku müügitulu	1 689 877	1 979 993

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

2009.a. Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud. Töötasu ei makstud. Juhatuse liikmed tasu ei saanud. Dividende välja ei makstud.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	43	353
Intressikulud	-816 770	-1 054 510
Intressikulu laenudelt	-816 770	-1 054 510
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-322	-636
Muud finantstulud ja -kulud	-37	5 960
Kokku finantstulud ja -kulud	-817 086	-1 048 833

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõttjad	7 032 349	6 846 349

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Sidusettevõtjad	558 155	120 480
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	74 119

Solemis Invest OÜ omanikud on E. L.Terminal OÜ 50 % ja OÜ Vihur KVB 50%.

Omanikega seotud ettevõtte on Emtran Invest OÜ .

Solemis Invest OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale maksnud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Solemis Invest OÜ (registrikood: 11306127) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN SELDE	Juhatuse liige	10.06.2010
PRIIT PÕLDAR	Juhatuse liige	14.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 676
Kokku	7 272
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 272
Kokku	7 272

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 676
Kokku	7 272
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 272
Kokku	7 272

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1689877	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ E.L.TERMINAL	10704529	Pärnu mnt 102 C, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
OÜ Vihur KVB	10014457	Veerenni 56, Tallinn, Harju maakond, 11313, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5063871
E-posti aadress	vihur.kvb@mail.ee