

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänav a nimi, maja number: Tallinna 16

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

e-posti aadress: saarteinvesteering@tt.ee

veebilehe aadress: www.saarteinvesteering.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ Saarte Investeering asutati 2001.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimistegevus.

2011. ja 2012. aastal tegeldi peamise tegevusalana kinnisvara rendiga.

Müügitulu kokku 2012.aastal oli 296 tuhat eurot, 2011 aastal 287 tuhat eurot. Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt moodustas 291 tuhat eurot,

2011.aastal 286 tuhat eurot. 2012.aastal kinnisvarainvesteeringute rent moodustas kogu müügitulust 98,3%.

2011.aastal kinnisvarainvesteeringute rent 99,7% kogu müügitulust.

OÜ Saarte Investeeringu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 2,9 miljonit eurot.

2011.aastal esitas OÜ Saarte Investeering konsolideeritud majandusaasta aruande. Pärast tütarettevõtete müüki konsolideerimise vajadust ei ole, olemasolev sidusettevõtte kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

2012.aasta lõpul omab OÜ Saarte Investeering osalust sidusettevõttes OÜ A&A Kinnisvara Saaremaa, kelle peamiseks tegevusalaks on kinnisvarabüroo tegevus. OÜ A&A Kinnisvara Saaremaa 2012.aasta müügitulu oli 15,4 tuhat eurot, 2011.aastal 8,3 tuhat eurot ja 2012.aastal puhaskasum 4,3 tuhat eurot, 2011.aastal puhaskahjum 2,3 tuhat eurot. 2012.aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust. 2012.aastal palgalist tööjõudu ei kasutatud.

OÜ Saarte Investeering jätkab oma tavapärast majandustegevust.

OÜ Saarte Investeeringu juhatus on 1-liikmeline, kusjuures juhataja tegutseb ka ettevõttes tegevjuhina. Töö eest juhatause liikmena on 2012.aastal arvestatud 3,4 tuhat eurot, 2011.aastal 3,4 tuhat eurot.

OÜ Saarte Investeeringu finantsnäitajad

	2012	2011
Müügitulu juurdekasv	3,26%	-93,93%
Kasumi kasv	-110,31%	483,79%
Ärimentaablus	-26,67%	-12,82%
Puhasrentaablus	-38,63%	386,82%
Koguvarede rentaablus (ROA)	-2,99%	27,18%
Omakapitali rentaablus (ROE)	-4,91%	45,37%
Maksevõime kordaja	0,81	1,55
Võlakordaja	0,39	0,40

Müügitulude juurdekasv = aruandeaasta müügitulu - eelmise aasta müügitulu / eelmise aasta müügitulu * 100

Kasumi kasv = aruandeaasta kasum - eelmise aasta kasum / eelmise aasta kasum * 100

Ärimentaablus = ärikasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus = aruandeaasta kasum / müügitulu * 100

Koguvarede rentaablus = aruandeaasta kasum / keskmine varade maksumus * 100

Omakapitali rentaablus = aruandeaasta kasum / keskmine omakapital * 100

Maksevõime kordaja = Käibevara - varud / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused / varade maksumus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 935	4 052	
Nõuded ja ettemaksed	512 046	1 082 315	2
Varud	0	185 324	3
Kokku käibevara	531 981	1 271 691	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	7 055	4 889	4,5
Nõuded ja ettemaksed	347 100	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 943 492	2 811 252	6
Materiaalne põhivara	1 822	2 466	7
Kokku põhivara	3 299 469	2 818 607	
Kokku varad	3 831 450	4 090 298	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	577 632	653 040	9
Võlad ja ettemaksed	78 283	46 252	10,11
Kokku lühiajalised kohustused	655 915	699 292	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	840 005	940 849	9
Kokku pikaajalised kohustused	840 005	940 849	
Kokku kohustused	1 495 920	1 640 141	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	13
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 304 918	1 193 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 627	1 111 585	
Kokku omakapital	2 335 530	2 450 157	
Kokku kohustused ja omakapital	3 831 450	4 090 298	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	296 732	287 367	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-135 854	-109 962	
Mitmesugused tegevuskulud	-140 691	-115 360	
Tööjõukulud	-42 452	-39 992	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-55 522	-57 022	6, 7
Muud ärikulud	-1 340	-1 876	
Ärikasum (kahjum)	-79 127	-36 845	
Finantstulud ja -kulud	-35 500	1 148 430	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-114 627	1 111 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 627	1 111 585	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-79 127	-36 845	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	55 522	57 022	6, 7
Muud korrigeerimised	0	-1 246 230	
Kokku korrigeerimised	55 522	-1 189 208	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	667 088	42 923	2
Varude muutus	-583	1 705 970	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 816	-54 426	10
Kokku rahavood äritegevusest	653 716	468 414	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 210	-810	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 689 080	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	6 391	
Antud laenud	-460 081	-194 984	2
Antud laenude tagasimaksed	24 250	30 000	2
Laekunud intressid	29 629	15 535	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-407 412	1 545 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	124 416	1 146 430	9
Saadud laenude tagasimaksed	-300 668	-2 997 435	9
Makstud intressid	-54 169	-158 563	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-230 421	-2 009 568	
Kokku rahavood	15 883	4 058	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 052	-6	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 883	4 058	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 935	4 052	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	14 380	129 421	1 438	1 199 747	1 344 986
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju				-6 414	-6 414
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	14 380	129 421	1 438	1 193 333	1 338 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 111 585	1 111 585
31.12.2011	14 380	129 421	1 438	2 304 918	2 450 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-114 627	-114 627
31.12.2012	14 380	129 421	1 438	2 190 291	2 335 530

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeeringu 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Saarte Investeering on koostanud kuni 2011.aastani konsolideeritud majandusaasta aruande. Peale tütarettevõtete müüki ei tekkinud enam konsolideerimise vajadust.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. 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 ametlikult kehtinud Euroopa valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena) kajastatakse väärtpapereid (aktsiad jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud sidusettevõtjatesse).

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumist/kahjumist kui muudel omakapitali kirjetel).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 soetusmaksumuse meetodil kajastades: soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2%
- Masinad ja seadmed 33%
- Arvutid 33%
- Muud põhivarad 25%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist,

kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Osaühing moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui osaühingul on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele

Bilansijärelmised sündmused

Alates 01.01.2013.a. ja hiljem algavatele majandusaastatele muutusid kohustuslikuks muudatused Raamatupidamise Toimkonna juhendites. Need muudatused toovad kaasa muudatused Eesti hea raamatupidamise tava arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis.

OÜ Saarte Investeering raamatupidamisarvestuses puudutab muudatus kinnisvarainvesteeringute arvestust, mis üldreeglina peaks toimuma õiglasest väärtuses.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	138 246	138 246		
Ostjatelt laekumata arved	138 246	138 246		
Muud nõuded	718 534	371 434	347 100	
Laenunõuded	700 062	352 962	347 100	
Intressinõuded	18 472	18 472		
Ettemaksed	2 366	2 366		
Muud makstud ettemaksed	2 366	2 366		
Kokku nõuded ja ettemaksed	859 146	512 046	347 100	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	806 016	806 016		
Ostjatelt laekumata arved	806 016	806 016		
Muud nõuded	274 615	274 615		
Laenunõuded	264 232	264 232		
Intressinõuded	10 383	10 383		
Ettemaksed	1 684	1 684		
Muud makstud ettemaksed	1 684	1 684		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 082 315	1 082 315		

Lühiajaliste laenunõuete intressid vahemikus 3,00 - 15,00%.

Pikaajalise laenunõude intress 3,00%.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	0	158 939
Ühiselamute ehitus Kuressaares	0	158 939
Valmistoodang	0	26 385
Korterid Kuressaares	0	26 385
Kokku varud	0	185 324

Lõpetamata toodang ja valmistoodang on 2012.aastal ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks. Vaata Lisa 6.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 457	3 291	5
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 598	1 598	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	7 055	4 889	

Muude pikaajaliste finantseeringutena kajastatud osalus aktsiaseltsis Saaremaa Golf.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
A&A Kinnisvara Saaremaa	3 291	2 166	5 457
Kokku	3 291	2 166	5 457

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	463 721	2 683 334	3 147 055
Akumuleeritud kulum	0	-282 136	-282 136
Jääkmaksumus	463 721	2 401 198	2 864 919
Amortisatsioonikulu	0	-53 667	-53 667
31.12.2011			
Soetusmaksumus	463 721	2 683 334	3 147 055
Akumuleeritud kulum	0	-335 803	-335 803
Jääkmaksumus	463 721	2 347 531	2 811 252
Amortisatsioonikulu	0	-53 667	-53 667
Ümberklassifitseerimised	11 720	174 187	185 907
31.12.2012			
Soetusmaksumus	475 441	2 857 521	3 332 962
Akumuleeritud kulum	0	-389 470	-389 470
Jääkmaksumus	475 441	2 468 051	2 943 492

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	291 608	286 417
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	102 090	91 426

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korter Kuressaares ja büroohooned Kuressaares.

2012.aastal klassifitseeriti valmistoodanguna kajastatud müügiootel korter Kuressaares maksumusega 26 968 EUR ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Samuti klassifitseeriti 2012.aastal kinnisvarainvesteeringuks seoses äriplaanide muutusega lõpetamata toodanguna kajastatud 2 elamuga krundi maksumusega 158 939 EUR, kus planeeriti alustada ühiselamute ehitust.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei eksisteeri bilansipäeva seisuga kinnisvaraobjekte, mille kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	5 656	66 020	71 676
Akumuleeritud kulum	-3 222	-63 443	-66 665
Jääkmaksumus	2 434	2 577	5 011
Ostud ja parendused	810	0	810
Amortisatsioonikulu	-1 577	-1 778	-3 355
31.12.2011			
Soetusmaksumus	5 545	45 566	51 111
Akumuleeritud kulum	-3 878	-44 767	-48 645
Jääkmaksumus	1 667	799	2 466
Ostud ja parendused	0	1 210	1 210
Amortisatsioonikulu	-1 325	-529	-1 854
31.12.2012			
Soetusmaksumus	5 545	44 178	49 723
Akumuleeritud kulum	-5 203	-42 698	-47 901
Jääkmaksumus	342	1 480	1 822

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	2 723	6 138
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	2 523	2 723
1-5 aasta jooksul	4 429	6 952

Kasutusrendi korras renditi 2012.aastal 1 sõiduauto, 2011.aastal 2 sõiduauto.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta võlakohustused	444 842	444 842			2,5 - 9,4	EUR	31.12.2013
Swedbank laen	14 785	14 785			3,71	EUR	01.12.2013
Krediitkaardi kohustus	2 167	2 167			0,00	EUR	10.01.2013
Omaniku laen	34 586	34 586			0,00	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	496 380	496 380					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	921 257	81 252	840 005		5,72	EUR	19.05.2016
Pikaajalised laenud kokku	921 257	81 252	840 005				
Laenukohustused kokku	1 417 637	577 632	840 005				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta võlakohustus	488 754	488 754			2,5 - 9,4	EUR	31.12.2012
Omaniku laen	98 886	98 886			0,00	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	587 640	587 640					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	990 175	64 111	926 064		5,72	EUR	19.05.2016
Swedbank laen	16 074	1 289	14 785		3,71	EUR	01.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	1 006 249	65 400	940 849				
Laenukohustused kokku	1 593 889	653 040	940 849				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	463 157	610 376
Ehitised	2 194 638	2 093 822
Kokku	2 657 795	2 704 198

OÜ Saarte Investeering on andnud käenduse OÜ HP Arendusele summas 1 139 722 EUR.

OÜ Saarte Investeeringu ja OÜ HP Arenduse laenude tagatiseks panditud 2 eramut ja 1 äriruum Kuressaares Swedbank kasuks, pandi maksumus kokku 738 499 EUR.

OÜ Saarte Investeering on seadnud hüpoteegi Versobank laenukohustuste täitmiseks ärihoonele Kuressaares summas 1 853 438 EUR.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 897	19 897			
Võlad töövõtjatele	2 600	2 600			
Maksuvõlad	5 643	5 643			11
Muud võlad	36 504	36 504			
Intressivõlad	35 195	35 195			
Muud viitvõlad	1 309	1 309			
Saadud ettemaksed	13 639	13 639			
Tulevaste perioodide tulud	13 639	13 639			
Kokku võlad ja ettemaksed	78 283	78 283			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 443	11 443			
Võlad töövõtjatele	2 383	2 383			
Maksuvõlad	4 205	4 205			11
Muud võlad	15 703	15 703			
Intressivõlad	13 980	13 980			
Muud viitvõlad	1 723	1 723			
Saadud ettemaksed	12 518	12 518			
Tulevaste perioodide tulud	12 518	12 518			
Kokku võlad ja ettemaksed	46 252	46 252			

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 377	2 895
Üksikisiku tulumaks	373	396
Sotsiaalmaks	762	795
Kohustuslik kogumispension	46	30
Töötuskindlustusmaksed	85	89
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 643	4 205

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 730 330	1 820 885
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	459 961	484 033
Kokku tingimuslikud kohustused	2 190 291	2 304 918

27.02.2012.a. otsustas Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohus võtta Zinna Invest OÜ hagiavalduse OÜ Saarte Investeering, OÜ Vetemaa ja OÜ HP Arenduse vastu kahju hüvitamise nõude menetlusse. OÜ Zinna Invest nõuab OÜ Saarte Investeeringult, OÜ Vetemaalt ja OÜ HP Arenduselt enda kasuks solidaarselt välja kahjusumma suuruses 2 951 845 eurot. OÜ Saarte Investeering ei tunnista OÜ Zinna Invest haginõuet õiguspäraseks. Juhtkonna arvates ei ole kohustuse realiseerumine tõenäoline ja ettevõtte ei ole moodustanud eraldist võimalike kohtukulude suhtes.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	14 380	14 380
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	296 732	287 367
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	296 732	287 367
Kokku müügitulu	296 732	287 367
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	291 663	286 437
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	5 069	930
Kokku müügitulu	296 732	287 367

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	31 630	29 782
Sotsiaalmaksud	10 822	10 210
Kokku tööjõukulud	42 452	39 992
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 166	1 296 780
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	575
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	575
Intressitulud	37 718	17 633
Intressitulu hoiustelt	15	26
Intressitulu laenudelt	37 703	17 607
Intressikulud	-75 384	-114 273
Intressikulu laenudelt	-75 384	-114 273
Laenude allahindlus	0	-52 285
Kokku finantstulud ja -kulud	-35 500	1 148 430

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 651	0	1 022	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	713 777	392 608	0	263 209
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 140	0	41 831	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 140	47 163	426 772	250	30 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 060	9 309		

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	65	0	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 378	16 013	152 269	0	0	578 212
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 724	9 263	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 462	3 473

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2013

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	22.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Saarte Investeering finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et aastaaruande lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused ja varad on kajastatud asjaolu, mille kohaselt on Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohtus algatatud kohtumenetlus OÜ Zinna Invest hagiavalduse alusel, mõistmaks OÜ-lt Saarte Investeering, OÜ-lt Vetemaa ja OÜ-lt HP Arendus OÜ Zinna Invest kasuks solidaarselt välja kahjusumma suuruses 2 951 845 eurot.

Juhul, kui eelnimetatud kohtuvaidluse tulemusel peaks OÜ-lt Saarte Investeering OÜ Zinna Invest kasuks kahjusumma välja mõistetama, võib see meie arvates seada kahtluse alla OÜ Saarte Investeeringu tegevuse jätkuvuse. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeaudiitori number 315

Audit EG OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 126

Tallinna 16 93819 Kuressaare

22.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	22.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 304 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 627
Kokku	2 190 291
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 190 291
Kokku	2 190 291

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 304 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 627
Kokku	2 190 291
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 190 291
Kokku	2 190 291

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	291663	98.29%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	5069	1.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tullio Liblik	36411120012	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	14380 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524755
Faks	+372 4524758
E-posti aadress	saarteinvesteering@tt.ee
Veebilehe aadress	www.saarteinvesteering.ee