

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Solemis Invest OÜ

registrikood: 11306127

tänava/talu nimi, Veerenni 56
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11313

telefon: +372 5063871

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

Tegevusaruanne

Üldinfo

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

Äritegevuse ülevaade.

2012.aastal oli müügitulu 53 550 eurot.. Ruumide üür koos kommunaalteenuste müügiga moodustas 2012 a. müügitulust 100%.

2012.aastal Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatuse liikmeid aruande perioodil ei tasustatud.

2012.aastal omanikele dividende ei makstud.

Osaühingu juhatus on kahe liikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 841	4 610	
Nõuded ja ettemaksed	129 926	120 559	2
Kokku käibevara	137 767	125 169	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	979 755	998 119	4
Kokku põhivara	979 755	998 119	
Kokku varad	1 117 522	1 123 288	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	82 537	82 216	5
Võlad ja ettemaksed	57 194	59 342	3,6
Kokku lühiajalised kohustused	139 731	141 558	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	415 788	454 064	5
Võlad ja ettemaksed	437 561	437 561	6
Kokku pikaajalised kohustused	853 349	891 625	
Kokku kohustused	993 080	1 033 183	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Ülekurss	6 388	6 388	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 901	32 136	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 337	48 765	
Kokku omakapital	124 442	90 105	
Kokku kohustused ja omakapital	1 117 522	1 123 288	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	53 550	92 712	7
Muud äritulud	50 777	25 698	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 867	-22 020	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 725	-9 003	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 364	-18 364	
Ärikasum (kahjum)	52 371	69 023	
Finantstulud ja -kulud	-18 034	-20 258	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 337	48 765	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 337	48 765	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	52 371	69 023	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 364	18 364	4
Kokku korrigeerimised	18 364	18 364	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 688	-49 791	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 827	-303	
Laekunud intressid	0	3	
Makstud intressid	-18 217	-20 261	9
Muud rahavood äritegevusest	183	0	
Kokku rahavood äritegevusest	41 186	17 035	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 360	17 044	
Saadud laenude tagasimaksed	-47 315	-42 226	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	6 391	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 955	-18 791	
Kokku rahavood	3 231	-1 756	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 610	6 366	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 231	-1 756	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 841	4 610	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556		256	32 135	34 947
Vigade parandamise mõju				1	1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556		256	32 136	34 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)				48 765	48 765
Muutused muudest omanike sissemaksetest	4	6 388			6 392
31.12.2011	2 560	6 388	256	80 901	90 105
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 560	6 388	256	80 901	90 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)				34 337	34 337
31.12.2012	2 560	6 388	256	115 238	124 442

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Solemis Invest OÜ 2012.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Solemis Invest OÜ aruande periood on 01.01.2012 kuni 31.12.2012. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eesti ühines 01.01.2011 eurosooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris OÜ Solemis Invest 01.01.2011 alates €-päevast oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. 2011.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kõiki järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Konverteerimisel kasutati ametlikku üleminekukurssi 1 euro=15,6466 krooni. Aastaaruanne on koostatud eurodes

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 laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetu nõue on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või väärtuse kasvu 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 esialgset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruande perioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

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. Lühiajaliste 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 ärilistele otsustele. Seotud osapooled on investorettevõtted ja osaühingu juhatuse liikmed. Lisaks on seotud osapooled juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Teenuse osutamisel saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud periodiseeritakse ja kantakse kuluks sel perioodil kui on tegelik kulu.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	129 925	120 558
Kokku nõuded ostjate vastu	129 925	120 558
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-6 384
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	782
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	5 602
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	232	0	283
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	232	0	283

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	116 478	968 868	1 085 346
Akumuleeritud kulum	0	-68 864	-68 864
Jääkmaksumus	116 478	900 004	1 016 482
Amortisatsioonikulu	0	-18 363	-18 363
31.12.2011			
Soetusmaksumus	116 478	968 868	1 085 346
Akumuleeritud kulum	0	-87 227	-87 227
Jääkmaksumus	116 478	881 641	998 119
Amortisatsioonikulu	0	-18 364	-18 364
31.12.2012			
Soetusmaksumus	116 478	968 868	1 085 346
Akumuleeritud kulum	0	-105 591	-105 591
Jääkmaksumus	116 478	863 277	979 755

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 550	92 712
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 208	31 803

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	47 465	47 465			7	EUR	31.12.2013
Investeeringislaenu I	35 072	35 072				EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	82 537	82 537					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu I	415 788	0	415 788	0		EUR	21.03.2017
Pikaajalised laenud kokku	415 788		415 788	0			
Laenukohustused kokku	498 325	82 537	415 788	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	48 105	48 105			7	EUR	31.12.2012
Investeeringislaenu I	34 111	34 111				EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	82 216	82 216					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu I	454 064	0	454 064	0		EUR	21.03.2017
Pikaajalised laenud kokku	454 064	0	454 064	0			
Laenukohustused kokku	536 280	82 216	454 064	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	863 277	881 640
Kokku	863 277	881 640

Investeeringislaenu I intressimäär on 1,9%+6k.Euribor. Alusvaluuta on euro. Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud pikaajalise investeeringislaenu tagatiseks on hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuvale kinnistule, mille raamatupidamisväärtus oli seisuga 31.12.2012 863 277 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 153	4 153		
Maksuvõlad	232	232		
Muud võlad	490 370	52 809	437 561	
Intressivõlad	52 809	52 809		
Muud viitvõlad	437 561		437 561	
Kokku võlad ja ettemaksed	494 755	57 194	437 561	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 634	3 634		
Maksuvõlad	283	283		
Muud võlad	492 665	55 104	437 561	
Intressivõlad	55 104	55 104		
Muud viitvõlad	437 561		437 561	
Saadud ettemaksed	321	321		
Kokku võlad ja ettemaksed	496 903	59 342	437 561	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 550	92 712
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	53 550	92 712
Kokku müügitulu	53 550	92 712
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	32 502	72 249
Kommunaalteenustemüük	21 048	20 463
Kokku müügitulu	53 550	92 712

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

01.01.2012 kuni 31.12.2012 Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud. Töötasu ei makstud. Juhatuse liikmed tasu ei saanud. Dividende välja ei makstud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	0	3
Intressitulu hoiustelt	0	1
Muud intressitulud	0	2
Intressikulud	-18 217	-20 261
Intressikulu laenudelt	-18 217	-20 261
Muud finantstulud ja -kulud	183	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-18 034	-20 258

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	538 449	0	541 554

2012	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	6 793	0
2011	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	6 738	0

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

E.L.Terminalilt on saadud pikaajalist laenu 218 782 eurot.

OÜ Vihur KVB- lt on saadud pikaajalist laenu 218 779eurot. Laen on saadud investeeringuks ja makstakse tagasi pärast investeeringu müüki.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole palka makstud ja ei ole tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

Solemis Invest OÜ (registrikood: 11306127) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN SELDE	Juhatuse liige	25.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 337
Kokku	115 238

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 337
Kokku	115 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53550	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ E.L.TERMINAL	10704529		1280 EUR
Osaühing Vihur KVB	10014457	Veerenni 56, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1280 EUR

Sidevahendid

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