

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** OSAÜHING SIEST

**registrikood:** 10447446

**tänava/talu nimi,** Paldiski mnt 253

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Harku alevik

**vald:** Harku vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 76902

**telefon:** +372 56474674, +372 6560644

**faks:** +372 6588624

**e-posti aadress:** sergey.krainik@mail.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon            | 4  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                     | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 9  |
| Lisa 2 Raha                             | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu             | 11 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 11 |
| Lisa 5 Muud nõuded                      | 12 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud         | 12 |
| Lisa 7 Materiaalne põhivara             | 13 |
| Lisa 8 Kapitalirent                     | 13 |
| Lisa 9 Laenukohustused                  | 14 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed             | 15 |
| Lisa 11 Võlad tarnijatele               | 15 |
| Lisa 12 Müügitulu                       | 16 |
| Lisa 13 Muud äritulud                   | 16 |
| Lisa 14 Üldhalduskulud                  | 16 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                     | 17 |
| Lisa 16 Muud ärikulud                   | 17 |
| Lisa 17 Finantstulud ja -kulud          | 17 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                | 17 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne

Siest OÜ põhitegevusaladeks on hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine.

#### Sissejuhatus

OÜ Siest tegeles 31.12.2012.a. lõppenud majandusaastal äri-ning laopindade rendileandmisega. Vaatamata raskele olukorrale kapitaliturgudel ja riikide majanduses on Siest OÜ strateegiaks soodsamaks muutunud üüripindade hinnad. Üldiselt oli tegevus kohalikul turul.

#### Bilanss, tulud, kulud ja kasum

OÜ Siest bilansimaht suurenes 2012.aasta jooksul 1 155 936 võrra ning ülatas aasta lõpu seisuga 330 335 euro.

OÜ Sest omakapital suurenes 2012. aastal 1 euro võrra ja aasta lõpu seisuga 323 773 euron.

( 2011.a.: 323 772 euro ). Aastaga vähenesid müügitulud 2012. aastal 52 316 euron, võrreldaval perioodil 61 472 euro.

OÜ Siest 2012.aasta ärikasum oli 45 099 võrreldaval perioodil -1 541 876 euro.

Üldhalduskulud moodustasid 2012.aastal -50 550 euro, võrreldaval perioodil -66 819 euro.

Ettevõtte 2012. aasta finantskulud olid -45 098 tuhat euro ( 2011.a.: - 56 568 tuhat euro ).

OÜ Siest 2012.a.majandusaasta kasum on 1,00 euro, võrreldaval perioodil oli kajastatud kahjum -1 598 444 euro.

Seisuga 31.12.2012 juhatus oli üheliikmeline. 2012.a juhatuse liikmele tasud on makstud.

#### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Siest jätkab järgmisel aastal oma majandustegevust. Kinnisvara investeringutena kajastab Siest OÜ välja renditavaid lao- ja tootmishoone ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuliviiku kasutusmärk tulevikus ei ole veel kindel. Kuna äri-ja laopindade rendileandmine on stabiilne ja kindel tulu allikas, kavatse OÜ Sest investeerida kinnisvarasse täiendavaid vahendeid.

#### Peamised finantssuhtarvud

|                | 2012     | 2011   |
|----------------|----------|--------|
| Müügitulu      | 52 316   | 61 472 |
| Müügitulu kasv | -14,89 % | 12 %   |

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

Müügitulu kasv (%) = (2012.aasta müügitulu – 2011.aasta müügitulu) / 2011.aasta müügitulu \* 100

|                |               |       |                  |
|----------------|---------------|-------|------------------|
| Sergey Kraynik | Juhatus liige | ..... | 17 juuni 2013.a, |
|----------------|---------------|-------|------------------|

## Raamatupidamise aastaaruanne

## Tegevjuhtkonna deklaratsioon

### Juhatuse deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4-20 esitatud OÜ Siest 2012.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õiguse eest ja kinnitan oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja aiglaselt OÜ Siest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Siest on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012       | 31.12.2011       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 289            | 7                | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 185            | 9 697            |         |
| Varud                                        | 4 474            | 4 474            |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>14 948</b>    | <b>14 178</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 113 276        | 1 443 640        | 6       |
| Materiaalne põhivara                         | 27 712           | 28 453           | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 140 988</b> | <b>1 472 093</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 155 936</b> | <b>1 486 271</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 0                | 291 632          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 254 385          | 308 211          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>254 385</b>   | <b>599 843</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 577 778          | 562 656          | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>577 778</b>   | <b>562 656</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>832 163</b>   | <b>1 162 499</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 104 304          | 104 304          |         |
| Ülekurss                                     | 152 201          | 152 201          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 10 430           | 10 430           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 56 837           | 1 655 281        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1                | -1 598 444       |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>323 773</b>   | <b>323 772</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>1 155 936</b> | <b>1 486 271</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 52 316        | 61 472            | 12      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>52 316</b> | <b>61 472</b>     |         |
| Üldhalduskulud                              | -50 550       | -66 819           | 14      |
| Muud äritulud                               | 98 607        | 575               | 13      |
| Muud ärikulud                               | -55 274       | -1 537 104        | 16      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>45 099</b> | <b>-1 541 876</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -45 098       | -56 568           | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1</b>      | <b>-1 598 444</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1</b>      | <b>-1 598 444</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2012            | 2011             | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                  |          |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 45 099          | -1 541 876       |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                  |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 1 352           | 16 134           |          |
| Muud korrigeerimised                                     | -55 649         | 1 535 354        |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-54 297</b>  | <b>1 551 488</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 512             | 6 621            |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 2 338           | -9 261           |          |
| Makstud intressid                                        | -2 851          | -16 700          |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-9 199</b>   | <b>-9 728</b>    |          |
|                                                          |                 |                  |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                  |          |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -610            | 0                |          |
| Laekunud kinnisarvainvesteeringute müügist               | 279 746         | 0                |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>279 136</b>  | <b>0</b>         |          |
|                                                          |                 |                  |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                  |          |
| Saadud laenud                                            | 37 468          | 76 878           |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -295 667        | -59 487          |          |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | -10 456         | -7 675           |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-268 655</b> | <b>9 716</b>     |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>1 282</b>    | <b>-12</b>       |          |
|                                                          |                 |                  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>7</b>        | <b>19</b>        | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>1 282</b>    | <b>-12</b>       |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>1 289</b>    | <b>7</b>         | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |         |                              |                             | Kokku      |
|-----------------------------|-----------------------------|---------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2010</b>           | 104 304                     | 152 201 | 10 430                       | 1 655 281                   | 1 922 216  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |         |                              | -1 598 444                  | -1 598 444 |
| <b>31.12.2011</b>           | 104 304                     | 152 201 | 10 430                       | 56 837                      | 323 772    |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |         |                              | 1                           | 1          |
| <b>31.12.2012</b>           | 104 304                     | 152 201 | 10 430                       | 56 838                      | 323 773    |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Siest 2012.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud eurodes.

#### Raamatupidamise aastaaruande lisad

##### Võrreldavus

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu, muud nõuded).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees, laenukohustused, maksuvõlad, võlad töövõtjatele, intressivõlad).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud.

##### Nõuded

Ostjatelt laekumata arved ja muud nõuded on bilansis hinnatud, lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Ostjate tasumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud 180 päeva, on kantud kuludesse. Allahindlus kajastatakse bilansis real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

##### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

##### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse maa ja ehitisi.

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

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, mis baseerub igaaastasel hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes /-ärikuludes.

##### Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 euron ja mille eeldav kasulik tööiga ületab ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra.

Põhivarade parendused kuuluvad kapitaliseerimisele, kui seoses nende töödega viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või on tõestatud, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Muud põhivarale tehtud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse perioodikuludena.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit. Amortisatsiooninorm müüratakse igale konkreetsele põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

#### Kapitali- ja kasutusrendid

##### Ettevõtte kui rentnik

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

Kapitalirendi korras soetatud põhivara kajastab bilansis põhivara koosseisus ja sellelt arvestatakse kulumit. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lähem. Kapitalirendina kajastatakse renditehingud, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kapitalirendiga seotud intressikulud kajastatakse kasumiaruandes real intressikulud.

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiselt kuludes. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

##### Ettevõtte kui rendileandja

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes lineaarselt tuluna.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

##### Ettevõtte tulumakse

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

#### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad kõik olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012   | 31.12.2011 |
|-------------------|--------------|------------|
| Arvelduskontod    | 1 289        | 7          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 289</b> | <b>7</b>   |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                       | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 10 849        | 11 442        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        | -2 489        | -2 489        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>8 360</b>  | <b>8 953</b>  |
|                                                       |               |               |
|                                                       | 2012          | 2011          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |               |               |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses       | -2 489        | -2 489        |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>-2 489</b> | <b>-2 489</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0          | 115        | 0          | 224        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 103        | 0          | 133        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0          | 0          | 0          | 1          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 268        | 0          | 354        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 10         | 0          | 8          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 34         | 0          | 45         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 9          |            | 139        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>9</b>   | <b>530</b> | <b>139</b> | <b>765</b> |

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2012 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Viitlaekumised           | 814        | 723                              | 91                  | 0           |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>814</b> | <b>723</b>                       | <b>91</b>           | <b>0</b>    |

  

|                          | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Viitlaekumised           | 605        | 514                              | 91                  | 0           |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>605</b> | <b>514</b>                       | <b>91</b>           | <b>0</b>    |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2010</b>                         | 2 978 994  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -1 535 354 |
| <b>31.12.2011</b>                         | 1 443 640  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -42 763    |
| Müügid                                    | -287 601   |
| <b>31.12.2012</b>                         | 1 113 276  |

|                                                 | 2012    | 2011    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 52 316  | 61 472  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -50 550 | -66 819 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 287 599 | 0       |

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                    |                          | Kokku   |
|---------------------|--------------------|--------------------------|---------|
|                     | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara |         |
| <b>31.12.2010</b>   |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus      | 77 182             | 9 213                    | 86 395  |
| Akumuleeritud kulum | -34 336            | -7 472                   | -41 808 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 42 846             | 1 741                    | 44 587  |
|                     |                    |                          |         |
| Amortisatsioonikulu | -14 944            | -1 190                   | -16 134 |
|                     |                    |                          |         |
| <b>31.12.2011</b>   |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus      | 77 182             | 9 213                    | 86 395  |
| Akumuleeritud kulum | -49 280            | -8 662                   | -57 942 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 27 902             | 551                      | 28 453  |
|                     |                    |                          |         |
| Ostud ja parendused | 0                  | 611                      | 611     |
| Amortisatsioonikulu | -1 286             | -66                      | -1 352  |
|                     |                    |                          |         |
| <b>31.12.2012</b>   |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus      | 77 182             | 9 824                    | 87 006  |
| Akumuleeritud kulum | -50 566            | -8 728                   | -59 294 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 26 616             | 1 096                    | 27 712  |

## Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                      | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Kapitalirendikohustused              | 0          | 0                                 | 0                   | 0           |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 0          | 0                                 | 0                   |             |
|                                      |            |                                   |                     |             |
|                                      | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Kapitalirendikohustused              | 10 456     | 10 456                            | 0                   | 0           |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 10 456     | 10 456                            | 0                   | 0           |

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

|                    | 2012          | 2011          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Masinad ja seadmed | 13 505        | 14 299        |
| <b>Kokku</b>       | <b>13 505</b> | <b>14 299</b> |

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                                      | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |                | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
|                                      |                |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                      |                |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                      |                |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                      |                |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                |                                   |                        |             |              |             |             |
| Daile OÜ                             | 2 684          | 0                                 | 2 684                  | 0           | 10           | EEK         | 13.11.2014  |
| Alfred Seif OÜ                       | 201 494        | 0                                 | 201 494                | 0           | 5            | EUR         | 31.12.2015  |
| S. Kraynik                           | 195 293        | 0                                 | 195 293                | 0           | 5            | EUR         | 01.01.2014  |
| E. Kraynik                           | 6 485          | 0                                 | 6 485                  | 0           | 4.8          | EUR         | 31.12.2014  |
| Smet OÜ                              | 38 679         | 0                                 | 38 679                 | 0           | 8            | EEK         | 02.02.2014  |
| Estar Eesti Kergetööstuse AS         | 93 277         | 0                                 | 93 277                 | 0           | 8            | EEK         | 01.01.2014  |
| J. Kraft                             | 30 358         | 0                                 | 30 358                 | 0           | 8.4          | EEK         | 31.01.2014  |
| Virumeena OÜ                         | 9 508          | 0                                 | 9 508                  | 0           | 3            | EUR         | 11.01.2015  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>577 778</b> | <b>0</b>                          | <b>577 778</b>         | <b>0</b>    |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>                          | <b>0</b>               |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>577 778</b> | <b>0</b>                          | <b>577 778</b>         | <b>0</b>    |              |             |             |
|                                      |                |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                      | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |                | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                |                                   |                        |             |              |             |             |
| Sampo Pank                           | 281 176        | 281 176                           |                        |             | 4,8          | EEK         | 15.01.2012  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>281 176</b> | <b>281 176</b>                    |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                |                                   |                        |             |              |             |             |
| Daile OÜ                             | 2 684          | 0                                 | 2 684                  |             | 10           | EEK         | 13.11.2014  |
| Alfred Seif OÜ                       | 184 114        | 0                                 | 184 114                |             | 5            | EUR         | 31.12.2015  |
| S. Kraynik                           | 199 204        | 0                                 | 199 204                |             | 5            | EUR         | 1.01.2014   |
| E. Kraynik                           | 6 484          | 0                                 | 6 484                  |             | 4.8          | EUR         | 31.12.2014  |
| Smet OÜ                              | 46 534         | 0                                 | 46 534                 |             | 8            | EEK         | 02.02.2014  |
| Estar Eesti Kergetööstuse AS         | 93 278         | 0                                 | 93 278                 |             | 8            | EEK         | 01.01.2014  |
| J. Kraft                             | 30 358         | 0                                 | 30 358                 |             | 8,4          | EEK         | 31.01.2014  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>562 656</b> | <b>0</b>                          | <b>562 656</b>         | <b>0</b>    |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>10 456</b>  | <b>10 456</b>                     | <b>0</b>               | <b>0</b>    |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>854 288</b> | <b>291 632</b>                    | <b>562 656</b>         | <b>0</b>    |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |                |
|-------------------------------------------------------|------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2012 | 31.12.2011     |
| Maa                                                   |            | 518 872        |
| Masinad ja seadmed                                    |            | 14 299         |
| <b>Kokku</b>                                          |            | <b>533 171</b> |

## 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                | 5 113          |                                   |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 130            |                                   |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 530            |                                   |                     |             |         |
| Muud võlad                       | 326 889        |                                   |                     |             |         |
| Intressivõlad                    | 326 889        |                                   |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                | 3 505          |                                   |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>336 167</b> |                                   |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 3 550          |                                   |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 128            |                                   |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 765            |                                   |                     |             |         |
| Muud võlad                       | 284 641        |                                   |                     |             |         |
| Intressivõlad                    | 284 641        |                                   |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                | 3 058          |                                   |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>292 142</b> |                                   |                     |             |         |

## Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele              | 5 112        | 3 550        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>5 112</b> | <b>3 550</b> |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 52 316        | 61 472        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>52 316</b> | <b>61 472</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>52 316</b> | <b>61 472</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Renditulu                                   | 52 316        | 61 472        |
| Muud teenused                               | 0             | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>52 316</b> | <b>61 472</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                            | 2012          | 2011       |
|----------------------------|---------------|------------|
| Muud                       | 98 607        | 575        |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>98 607</b> | <b>575</b> |

## Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                | 2012          | 2011          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Energia                        | 8 298         | 7 238         |
| Elektrienergia                 | 8 298         | 7 238         |
| Transpordikulud                | 4 611         | 5 395         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud  | 14 007        | 10 990        |
| Tööjõukulud                    | 10 924        | 15 376        |
| Amortisatsioonikulu            | 1 352         | 16 134        |
| Muud                           | 4 854         | 4 587         |
| Hoonete remont ja hoolduskulud | 6 504         | 7 099         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>    | <b>50 550</b> | <b>66 819</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2012          | 2011          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 10 924        | 11 455        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 756         | 3 921         |
| Pensionikulu                                   | 150           | 0             |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>14 830</b> | <b>15 376</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3             | 3             |

## Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2012           | 2011              |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -42 763        | -1 535 354        |
| Muud                                                        | -12 511        | -1 750            |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-55 274</b> | <b>-1 537 104</b> |

## Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2012           | 2011           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulud                       | -45 098        | -56 568        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-45 098</b> | <b>-56 568</b> |

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 0          | 57 778     | 0          | 525 814    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 36 842     | 0          | 36 842     |

| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                      | 2012  | 2011  |
| Arvestatud tasu                                                                      | 4 704 | 5 342 |

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on osapoolle loetud, kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- äri juhtimisotsustele.

OÜ Siest 2012.a. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- juhtkonna, juhatuse nõukogu liikmed;
- eespool loetletud isikute lähikondlasi;
- ettevõtteid, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2013

**OSAÜHING SIEST (registrikood: 10447446) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SERGEY KRAYNIK     | Juhatuse liige     | 29.06.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 56 837        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1             |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>56 838</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Täiendavad sissemaksed osakapitali                                     | 56 838        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) |               |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>56 838</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 56 837        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1             |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>56 838</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 56 838        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>56 838</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 52316           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                              | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing<br>Alfred-Seif                     | 10505451                                  | Narva mnt 7a      | 17382 EUR                    |
| Estar Eesti<br>Kergetööstuse<br>Aktsiaselts | 10175261                                  | Narva mnt 7a      | 8691 EUR                     |
| Sergey Kraynik                              | 35604270297                               |                   | 52146 EUR                    |
| Jüri Kraft                                  | 33501060234                               |                   | 26073 EUR                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 6560644           |
| Faks            | +372 6588624           |
| Mobiiltelefon   | +372 56474674          |
| E-posti aadress | sergey.krainik@mail.ee |