

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänavanimi: Tallinna 16

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 93819

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ Saarte Investeering asutati 2001.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimistegevus. 2014. aastal tegeleti peamise tegevusalana kinnisvara rendiga.

Müügitulu kokku 2014.aastal oli 343 tuhat eurot, 2013.aastal oli 344 tuhat eurot. Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt moodustas 305 tuhat eurot, 2013.aastal 313 tuhat eurot. 2014.aastal moodustas kinnisvarainvesteeringute rent kogu müügitulust 88,92%. 2013.aastal kinnisvarainvesteeringute rent 91,01% kogu müügitulust.

Ettevõtte tegevuskulude kasv 2014. aastal on tingitud täiendavate väljundite leidmisega arendus- ja tööprojektide näol.

OÜ Saarte Investeeringu kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 2,93 miljonit eurot.

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 2014.aasta müügitulu oli 2,4 tuhat eurot, 2013.aasta müügitulu oli 1,6 tuhat eurot. 2014.aasta kahjum 1,3 tuhat eurot, 2013.aastal puhaskasum 449 tuhat eurot. 2014.aastal jätkas ettevõtte oma tavapärasest majandustegevust. 2014.aastal palgalist tööjõudu ei kasutatud.

OÜ Saarte Investeering jätkab oma tavapärasest majandustegevust.

OÜ Saarte Investeeringu juhatus on 1-liikmeline, kusjuures juhataja tegutseb ka ettevõttes tegevjuhina. Juhatusel liikme tasu on 2014.aastal arvestatud 4,2 tuhat eurot, 2013.aastal 3,5 tuhat eurot.

FINANTSSUHTARVUD

Müügitulu juurdekasv

Valem: $\text{Aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu} / \text{eelmise aasta müügitulu} \times 100$ (protsenti)

Puhasrentaablus

Valem: $\text{Aruandeaasta kasum} / \text{müügitulu} \times 100$ (protsenti)

Käibekapital

Valem: $\text{Käibekapital} = \text{käibevarad} - \text{lühiajalised kohustused}$ (tuh. eurot)

Maksevõime kordaja

Valem: $\text{Maksevõime kordaja} = \text{käibevarad} / \text{lühiajalised kohustused}$ (korda)

Üldine võlasuhe

Valem: $\text{Üldine võlasuhe} = (\text{võlad, ettemaksed} / \text{varad kokku}) \times 100$ (protsenti)

Aktivate tulukus (ROA)

Valem: $\text{Aktivate tulukus (ROA)} = (\text{aruandeaasta tulem} / \text{varad kokku}) \times 100$ (protsenti)

Netovara tulukus (ROE)

Valem: $\text{Netovara tulukus (ROE)} = (\text{aruandeaasta tulem} / \text{kokku netovara}) \times 100$ (protsenti)

2014

Müügitulu juurdekasv (%) -0,4

Puhasrentaablus (%) -26,4

Käibekapital (tuh.eur) -59

Maksevõime kordaja 0,7

Üldine võlasuhe (%) 27,9

Aktivate tulukus (ROA) -2,7

Netovara tulukus (ROE) -3,7

2013

Müügitulu juurdekasv (%) 15,87

Puhasrentaablus (%) 58,51

Käibekapital (tuh.eur) 171

Maksevõime kordaja 2,1

Üldine võlasuhe (%) 26,5

Aktivate tulukus (ROA) 5,8

Netovara tulukus (ROE) 7,9

Tullio Liblik

Saarte Investeering OÜ juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 780	7 504	2
Nõuded ja ettemaksed	112 695	323 310	3
Kokku käibevara	122 475	330 814	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	229 317	231 553	5
Nõuded ja ettemaksed	109 885	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 928 953	2 886 341	7
Materiaalne põhivara	2 121	3 119	8
Kokku põhivara	3 270 276	3 121 013	
Kokku varad	3 392 751	3 451 827	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	89 256	88 157	10
Võlad ja ettemaksed	91 962	71 847	11
Kokku lühiajalised kohustused	181 218	160 004	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	765 258	755 130	10
Kokku pikaajalised kohustused	765 258	755 130	
Kokku kohustused	946 476	915 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	13
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 391 454	2 190 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 418	201 163	
Kokku omakapital	2 446 275	2 536 693	
Kokku kohustused ja omakapital	3 392 751	3 451 827	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	342 450	343 832	14
Muud äritulud	3 565	0	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 439	-139 776	16
Mitmesugused tegevuskulud	-177 880	-128 460	17
Tööjõukulud	-49 532	-42 097	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-57 592	-58 353	
Muud ärikulud	-1 313	-1 526	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-46 741	-26 380	
Muud finantstulud ja -kulud	-43 677	227 543	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-90 418	201 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 418	201 163	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-46 741	-26 380	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	57 592	58 354	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3 565	0	15
Muud korrigeerimised	-8 979	0	
Kokku korrigeerimised	45 048	58 354	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 424	63 812	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 052	-6 436	11
Muud rahavood äritegevusest	0	27 561	19
Kokku rahavood äritegevusest	25 679	116 911	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 500	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-96 474	0	7,11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	30 000	0	15
Antud laenud	-41 655	0	10,20
Antud laenude tagasimaksed	112 570	459 262	10,20
Laekunud intressid	0	34 606	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 441	491 368	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	108 497	393 000	10,20
Saadud laenude tagasimaksed	-103 726	-967 350	10,20
Arvelduskrediidi saldo muutus	6 457	0	
Makstud intressid	-39 072	-46 360	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 844	-620 710	
Kokku rahavood	2 276	-12 431	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 504	19 935	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 276	-12 431	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 780	7 504	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	14 380	129 421	1 438	2 190 291	2 335 530
Aruandeaasta kasum (kahjum)				201 163	201 163
31.12.2013	14 380	129 421	1 438	2 391 454	2 536 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-90 418	-90 418
31.12.2014	14 380	129 421	1 438	2 301 036	2 446 275

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeeringu 2014. 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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 väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (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

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 vähendamisena.

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).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 1000 eurot.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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 remondikulusid 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 või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Raha pangas	9 780	7 504
Kokku raha	9 780	7 504

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 390	29 390	
Ostjatelt laekumata arved	29 390	29 390	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 100	6 100	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 194	2 194	
Muud nõuded	182 204	72 319	109 885
Laenunõuded	169 885	60 000	109 885
Intressinõuded	12 319	12 319	
Ettemaksed	2 692	2 692	
Tulevaste perioodide kulud	2 692	2 692	
Kokku nõuded ja ettemaksed	222 580	112 695	109 885

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	76 594	76 594	
Ostjatelt laekumata arved	76 594	76 594	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	163	163	
Muud nõuded	246 510	246 510	
Laenunõuded	240 800	240 800	
Intressinõuded	5 710	5 710	
Ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide kulud	43	43	
Kokku nõuded ja ettemaksed	323 310	323 310	

Laenunõude intressiks on määratud 2,00%, nõude tasumise tähtaeg on 31.12.2016.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 194	1 951	163	
Üksikisiku tulumaks		1 008		1 011
Sotsiaalmaks		2 141		1 969
Kohustuslik kogumispension		137		126
Töötuskindlustusmaksed		144		160
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 194	5 381	163	3 266

Käibemaksu ettemaks tekkis novembris 2014, maksuvõlg detsembris 2014. Käibemaksu ettemaksust kaetakse maksuvõlad, mille tasumise tähtaeg on 10.01.2015.

Maksuvõlad sisaldavad maksude viitvõlgu, mille tasumise tähtaeg on 10.02.2015/2014.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	229 954	-637	229 317
Kokku	229 954	-637	229 317

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	1 598	1 598
31.12.2013	1 598	1 598
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	1 598	1 598
Muud	-1 598	-1 598
31.12.2014	0	0

Pikaajalised finantseeringud on likvideeritud seosed Saaremaa Golf AS pankrotiga.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	0	-57 151	-57 151
31.12.2013			
Soetusmaksumus	475 441	2 857 521	3 332 962
Akumuleeritud kulum	0	-446 621	-446 621
Jääkmaksumus	475 441	2 410 900	2 886 341
Ostud ja parendused		125 641	125 641
Müügid	-360	-26 075	-26 435
Amortisatsioonikulu		-56 594	-56 594
31.12.2014			
Soetusmaksumus	475 081	2 956 554	3 431 635
Akumuleeritud kulum	0	-502 682	-502 682
Jääkmaksumus	475 081	2 453 872	2 928 953

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	224 099	312 952
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 013	119 337
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	30 000	0

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Saarte Investeering OÜ rendib renditulu teenimise eesmärgil äriruume ja eluruume Kuressaares, millised on kajastatud kinnisvarainvesteeringutena.

Ettevõtte juhtkond on otsustanud kajastada oma kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses järgmistel põhjustel:

- 1) Õiglase väärtuse hinnangu tellimine on ettevõtte jaoks küllalt oluline kulu;
- 2) Ärihoone hindamine on tellitud 2011 aastal, juhtkonna arvates ei ole turul olulisi muutusi toimunud, mis nõuaksid hoone uuesti hindamist;
- 3) Ettevõttel on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks, seda enam, et pangad kasutavad oma töös panga enda poolt koostatud hindamisakte.

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

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	5 545	44 178	49 723
Akumuleeritud kulum	-5 203	-42 698	-47 901
Jääkmaksumus	342	1 480	1 822
Ostud ja parendused		2 500	2 500
Amortisatsioonikulu	-268	-935	-1 203
31.12.2013			
Soetusmaksumus	5 545	46 678	52 223
Akumuleeritud kulum	-5 471	-43 633	-49 104
Jääkmaksumus	74	3 045	3 119
Amortisatsioonikulu	-74	-924	-998
31.12.2014			
Soetusmaksumus	5 545	46 678	52 223
Akumuleeritud kulum	-5 545	-44 557	-50 102
Jääkmaksumus	0	2 121	2 121

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	17 776	1 460

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaardi kohustus	9 712	9 712			0	EUR	01.05.2017
Lühiajalised laenud kokku	9 712	9 712					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	844 802	79 544	354 948	410 310	4,181	EUR	15.01.2024
Pikaajalised laenud kokku	844 802	79 544	354 948	410 310			
Laenukohustused kokku	854 514	89 256	354 948	410 310			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaardi kohustus	3 255	3 255			0	EUR	10.01.2014
Lühiajalised laenud kokku	3 255	3 255					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	840 032	84 902	755 130		4,319	EUR	19.05.2016
Pikaajalised laenud kokku	840 032	84 902	755 130				
Laenukohustused kokku	843 287	88 157	755 130				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	451 437	463 157
Ehitised	2 193 818	2 144 169
Kokku	2 645 255	2 607 326

Saarte Investeering OÜ tagab ärihoonega Valjala Pesumaja OÜ laenu summaga 39 000 EUR.

Saarte Investeering OÜ on seadnud hüpoteegi Versobank laenukohustuste täitmiseks ärihoonele Kuressaares summas 1 853 438 EUR. Lisaks on laenu tagatises pandilepingu järgi nõudeõigus mitmele üüri/rendilepingule ja omaniku käendus.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	82 138	82 138
Võlad töövõtjatele	3 091	3 091
Maksuvõlad	5 381	5 381
Saadud ettemaksed	1 352	1 352
Tulevaste perioodide tulud	1 352	1 352
Kokku võlad ja ettemaksed	91 962	91 962
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	43 138	43 138
Võlad töövõtjatele	3 073	3 073
Maksuvõlad	3 266	3 266
Muud võlad	20 495	20 495
Muud viitvõlad	20 495	20 495
Saadud ettemaksed	1 875	1 875
Tulevaste perioodide tulud	1 875	1 875
Kokku võlad ja ettemaksed	71 847	71 847

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 840 829	1 889 249
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	460 207	502 205
UnicreditLeasing	75 816	0
Kokku tingimuslikud kohustused	2 376 852	2 391 454

Käenduslepingu järgi kohustub Saarte Investeering OÜ tagama solidaarselt Valjala Pesumaja OÜ ja SIA UnicreditLeasing vahel sõlmitud liisinglepingust tulenevate kohustuste täitmise pesumaja seadmete soetamisel.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	14 380	14 380
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	332 930	343 832
Horvaatia	9 520	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	342 450	343 832
Kokku müügitulu	342 450	343 832
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	304 658	312 952
Äri-ja muu juhtimisalane nõustamine	36 787	0
Kauba müük	1 005	20 048
Muud tulud	0	10 832
Kokku müügitulu	342 450	343 832

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 565	0
Kokku muud äritulud	3 565	0

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 520	19 477
Müügi eesmärgil ostetud teenused	101 919	120 299
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	106 439	139 776

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	20 465	1 440
Energia	5 296	4 577
Kütus	5 296	4 577
Mitmesugused bürookulud	36 841	22 542
Uurimis- ja arengukulud	24 632	37 529
Lähetuskulud	13 831	23 019
Koolituskulud	17 789	4 196
Muud	59 026	35 157
Kokku mitmesugused tegevuskulud	177 880	128 460

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	36 817	31 415
Sotsiaalmaksud	12 715	10 682
Kokku tööjõukulud	49 532	42 097
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-637	224 497
Intressitulu hoiustelt	0	24
Intressitulu laenudelt	6 609	21 821
Muud finantstulud	842	27 561
Intressikulu laenudelt	-39 072	-46 360
Muud finantskulud	-11 419	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-43 677	227 543

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 109	0	240 000	20 366
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 728	116	6 510	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	34 002	14 410	41 655	112 570	7 000	7 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 102	7 739				
2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 317	4 047	413 032	393 000	717 454	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	515	8 443	51 140			

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2014	2013
Arvestatud tasu	4 228	3 483

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2015

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	26.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 omandamiseks 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 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeaudiitori number 315

Audit EG OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 126

Tallinna 16 93819 Kuressaare

26.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	26.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 391 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 418
Kokku	2 301 036
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-90 418
Kokku	-90 418

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 391 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 418
Kokku	2 301 036
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-90 418
Kokku	-90 418

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	304658	88.96%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	37792	11.04%	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