

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Saare Kinnisvara

registrikood: 10314188

tänava/talu nimi, Tallinna 8

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93819

telefon: +372 4533197

faks: +372 4533330

e-posti aadress: skv@skv.ee

veebilehe aadress: www.skv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Varud	15
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 9 Materiaalne põhivara	18
Lisa 10 Bioloogilised varad	18
Lisa 11 Kapitalirent	19
Lisa 12 Laenukohustused	21
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	22
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	23
Lisa 16 Osakapital	23
Lisa 17 Müügitulu	23
Lisa 18 Muud äritulud	24
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 21 Tööjõukulud	25
Lisa 22 Muud ärikulud	25
Lisa 23 Seotud osapooled	25
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Lisa 28 Rahavoogude aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeaudiitori aruanne	32

Tegevusaruanne

ÜLDINFO

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 1995a. Me oleme vanim ja suurima kogemuste- ning müügibaasiga kinnisvara ettevõtte Saaremaal. Põhitegevusaladeks ongi peamiselt erinevad kinnisvaraga seotud teenused ja tegevused - kinnisvara ost-müük, haldamine, kinnisvara vahendustegevus. Läbi tütarettevõtte Meikara OÜ oleme seotud ka metsamajandamise tegevustega. Ettevõtte juhtkond ja omanikud, kes on ka äriühingu kasusaajateks on Eesti päritolu eraisikud. OÜ Saare Kinnisvara konsolideerimisgrupi kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis.

TULUD KULUD KASUM

Konsolideerimisgrupi tulud tulevad peamiselt enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitusest ning metsamajandust abistavatest tegevustest.

2013. aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 197 tuhat eurot, vähenedes võrreldes 2012. aastaga 223 tuhande euro võrra. 2013. aastal moodustas müügitulust 64% kinnisvara üürileandmine ja käitlus ning 20% kinnisvara müük. Osaühing lõpetas aruandeaasta 184 tuhande eurose kahjumiga. Majandustegevusest kahjumi teenimise põhjuseks oli lootusetute debitorsete võlgade mahakandmine.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (euro)	196 993	420 146
Käibe kasv (%)	-53%	152%
Puhaskasum (euro)	-184 154	-362 912
Kasumi kasv (%)	-49%	277%
Puhasrentaablus (%)	-93%	-86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	1,04	1,47
ROA (%)	-3,8%	-7,33%
ROE (%)	-5,9%	-11,01%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2013 - \text{puhaskasum } 2012) / \text{puhaskasum } 2012 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

INVESTEERINGUD

Aruandeperioodil soetati materiaalselt põhivara 696 euro eest ja kinnisvarainvesteeringuid 127 tuhande euro eest. Kinnisvarainvesteeringuid müüdi 44 tuhande euro väärtuses.

Uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei olnud ega plaanita ka järgmisel aastal.

PERSONAL

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 7. 2013. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 58 tuhat eurot, vähenedes võrreldes eelmise aastaga 26%.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. 2013. aastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud. Juhatuse liikmetele ei ole tehtud soodustusi ning ei ole määratud tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

1. Üüripindade täituvuse parandamine
2. Soetatud varade (kinnisvara) müügi aktiveerimine
3. Kulude optimeerimine.

KONTSERNI INFO

05. mail 2010 soetati 2 556 euro eest Meikara OÜ 100% osalus. Meikara OÜ tegevusaladeks on metsamajandamine; kinnisvara ost-müük-vahendus ning põllumajandussaaduste tootmine, töötlemine, ost-müük.

Järgneval majandusaastal konsolideerimisgrupi koosseisus muutusi ei planeerita.

Kontserni tähtsamad näitajad:

	2013	2012
Müügitulu (euro)	223 878	1 077 994
Käibe kasv (%)	-79%	-27%
Puhaskasum (euro)	-741 937	-214 903
Kasumi kasv (%)	245%	-148%
Puhasrentaabilus (%)	-331%	-19,94%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,26	2,14
ROA (%)	-12,98%	-3,24%
ROE (%)	-19,53%	-4,73%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2013. aasta september müüs tütarettevõtte Meikara metsakinnistud ning bioloogilise vara. Vara oli bilansis arvel õiglaselt väärtuses arvestades pikaajalist investeeringut. Varade üük ei olnud planeeritud, tegemist oli juhatuse erakorralise otsusega. Vara müüdi alla bilansilise väärtuse mille tulemusena teenis ettevõtte kahjumit. Meikara varade müügist teeniti kahjumit kuna varasid ei jõutud piisavas mahus majandada. Varad müüdi, et tagada äriline jätkusuutlikkus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	166 066	131 847	2
Nõuded ja ettemaksed	1 013 634	755 084	3
Varud	500 803	648 173	4
Bioloogilised varad	0	316 000	10
Kokku käibevara	1 680 503	1 851 104	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	12 186	12 186	
Nõuded ja ettemaksed	78 486	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 919 903	4 710 604	8
Materiaalne põhivara	24 539	65 094	9
Kokku põhivara	4 035 114	4 787 884	
Kokku varad	5 715 617	6 638 988	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	500 716	592 861	12
Võlad ja ettemaksed	243 637	273 622	13
Kokku lühiajalised kohustused	744 353	866 483	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 172 036	1 231 341	12
Kokku pikaajalised kohustused	1 172 036	1 231 341	
Kokku kohustused	1 916 389	2 097 824	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 820	16
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 400 562	4 615 465	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-741 936	-214 903	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 799 228	4 541 164	
Kokku omakapital	3 799 228	4 541 164	
Kokku kohustused ja omakapital	5 715 617	6 638 988	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	223 878	1 077 994	17
Muud äritulud	42 038	1 761	18
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	-316 000	-68 000	10
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-7 274	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 823	-578 422	19
Mitmesugused tegevuskulud	-226 712	-164 455	20
Tööjõukulud	-64 110	-86 540	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 374	-16 511	9
Muud ärikulud	-186 469	-302 666	22
Kokku ärikasum (-kahjum)	-655 572	-144 113	
Intressikulud	-86 364	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-741 936	-144 113	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-741 936	-144 113	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-741 936	-214 903	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-655 572	-144 113	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 374	16 511	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	28 093	82 000	22
Muud korrigeerimised	177 990	168 382	28
Kokku korrigeerimised	224 457	266 893	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	94 159	-160 578	
Varude muutus	463 370	52 115	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-42 085	-129 493	
Laekunud intressid	0	9	
Makstud intressid	-218	0	
Kokku rahavood äritegevusest	84 111	-115 167	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-696	-14 506	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	18 084	0	
Tasutud bioloogilise vara soetamisel	0	-22 000	
Laekunud bioloogilise vara müügist	0	110 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 000	-155 666	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	180 900	370 417	
Antud laenud	-184 000	-165 907	
Antud laenude tagasimaksed	166 530	149 535	
Laekunud intressid	0	1 200	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	175 818	273 073	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	44 770	450 459	
Saadud laenude tagasimaksed	-185 079	-489 130	
Arvelduskrediidi saldo muutus	661	63 024	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 802	-7 588	11
Makstud intressid	-74 260	-94 407	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-225 710	-77 642	
Kokku rahavood	34 219	80 264	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	131 847	51 583	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 219	80 264	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	166 066	131 847	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	127 820	12 782	4 615 465	4 756 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-214 903	-214 903
31.12.2012	127 820	12 782	4 400 562	4 541 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-741 936	-741 936
31.12.2013	127 820	12 782	3 658 626	3 799 228

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saare Kinnisvara 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

2013. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Saare Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Meikara OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisa 6).

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kõiki sõltumatute osapoolte vahel toimuvaid äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Juhul kui äriühendus toimub ettevõtete vahel, midakontrollib üks ja sama isik või üks ja sama rühm isikuid ei pruugi äriühendus toimuda turutingimustel, mistõttu tavapärase ostumeetodi rakendamine ei pruugi objektiivselt peegeldada toimunud tehingu sisu. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvaid äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte või äriüksuse varasid ja kohustusi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütar- ja sidusettevõtted, mis vastavad müügioteel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul), kajastatakse järgnevalt:

- tütarettevõtte varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügioteel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügioteel põhivaradega seotud kohustused“ (mõõdetuna kas nende õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam);
suurendamisena.]

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

OÜ Saare Kinnisvara soetas 05.05.2010 OÜ Meikara 100% osaluse. Tütarettevõtte soetamist on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil. Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud ematettevõtte kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. 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).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuva

nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Kinnisvara ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat notarikulu ning riigilõivu ja muid mittetagastatavoid makse

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude objektid mis ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varude kuluks kandmisel kasutatakse nii individuaalse hindamise meetodit (kinnisvara) kui ka kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit (saematerjal).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Bioloogilised varad

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav; on tõenäoline, et kontsern saab vara kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu; ning vara õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügi kulutused. Õiglase väärtuse aluseks on kasutatud varade turuväärtust. Õiglast väärtust hindab juhatus.

Bioloogilisi varasid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud akumulieeritud kulum ning kahjum vara väärtuse langusest.

Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel „Kasum bioloogilise vara väärtuse kasvust“ ning „Kahjum bioloogilise vara väärtuse langusest“. Soetusmaksumuses kajastatavate bioloogiliste varade amortisatsioonikulu ja kahjumeid väärtuse langusest kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga ning kahjumiga väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute hindajate arvamust.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kui kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muudatuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varagrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu ta ümber kanti.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-8%
- Masinad ja seadmed 20-40%
- Sõidukid 10-40%
- Muu inventar 20-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Laenude intressikuludid põhivara soetusmaksumuses ei kapitaliseerita.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

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 osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul kajastatakse müük asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksena.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, vee, soojuste jne) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	163 855	131 780
Arvelduskontod	2 211	67
Kokku raha	166 066	131 847

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	625 764	625 764		
Ostjatelt laekumata arved	625 764	625 764		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 795	2 795		5
Muud nõuded	341 805	263 319	78 486	
Laenunõuded	289 689	211 203	78 486	
Intressinõuded	52 116	52 116		
Ettemaksed	121 756	121 756		
Muud makstud ettemaksed	121 756	121 756		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 092 120	1 013 634	78 486	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	259 329	259 329		
Ostjatelt laekumata arved	265 304	265 304		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 975	-5 975		
Muud nõuded	352 524	352 524		
Laenunõuded	300 174	300 174		
Intressinõuded	52 435	52 435		
Viitlaekumised	-85	-85		
Ettemaksed	133 586	133 586		
Muud makstud ettemaksed	133 586	133 586		
Nõue sidusettevõtja vastu	9 645	9 645		
Kokku nõuded ja ettemaksed	755 084	755 084		

1. Nõuded ostjate vastu sisaldavad:

- a) kinnistute eest laekumata arveid summas 589 tuhat eurot, laekumistähtajaga kuni 15.02.2016. Sellest seotud osapooltele kuuluvaid summas 86 tuhat eurot, laekumistähtaeg 31.12.2014.
b) Müüdüd sidusettevõtte osa summas 20 tuhat eurot laekumistähtaeg 31.12.2014
c) Ülejäänud arvete summas 17 tuhat eurot laekumistähtaeg on 3 - 6 kuud.

2. Laenunõuded koosnevad:

Eraisikute laenud 51 000 eurot (31.12.2012)
Ettevõtete laenud 238 689 eurot (31.12.2012)
Sh. seotud osapooltele kuuluvaid laene summas 243 838 eurot

Laenude tähtaeg on 31.12.2014. Laenud on välja antud intressiga 2-6 % aastas ning on tagatud eraisikute ja ettevõtete varaga.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	0	44 914
Müügiks ostetud kaubad	384 511	452 448
Kinnisvara müügiks	384 511	442 433
Kaup müügiks	0	10 015
Ettemaksed varude eest	116 292	150 811
Maa ettemaks	116 292	0
Kokku varud	500 803	648 173

Kinnisvara müügiks on arvel 18 kinnisvaraobjekti (2012. aastal 26 objekti)

Ettemaksete real on kajastatud kinnistute eest tehtud ettemakseid.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			139
Käibemaks		3 396	11 129
Üksikisiku tulumaks		570	1 739
Sotsiaalmaks		1 271	3 395
Kohustuslik kogumispension		56	150
Töötuskindlustusmaksed		116	433
Intress		268	1 816
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			55
Ettemaksukonto jääk	2 795		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 795	5 677	18 856

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhatuse parimal teadmisel ei ole ettevõttel võimalikest maksurevisjonidest tingitud kohustistest tulenevad summad olulised.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10828504	Meikara	Eesti	metsamajandamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Meikara	2 556	2 556
Kokku	2 556	2 556

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11095788	Sõrve Puit OÜ	Eesti	Metsamajandamine	50	50
11701243	Invikto HEF OÜ	Eesti	Metsamajandamine	33	33
10623363	Saaremaa Hoiu-Laenuühistu	Eesti	Finantsteenused	1	1

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Sõrve Puit OÜ	1 278	1 278
Invikto HEF OÜ	10 652	10 652
Saaremaa Hoiu-Laenuühistu	256	256
Kokku	12 186	12 186

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	5 176 223
Ostud ja parendused	107 204
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-198 382
Müügid	-374 441
31.12.2012	4 710 604
Ostud ja parendused	5 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-154 461
Müügid	-646 200
Ümberklassifitseerimised	4 960
31.12.2013	3 919 903

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	124 153	131 159
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	622 900	235 970

KINNISVARAINVESTERINGUTE ÜMBERHINDAMINE:

Saare Kinnisvara kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse kinnitamiseks on ettevõttel loodud oma ekspertidest meeskond. Ettevõtte omab ja investeerib oma vahendeid piiratud turutingimustega (Saaremaa) kinnisvaraturul. Ettevõtte on vanim ja suurima haardega kinnisvarabüroo Saaremaal. Teiste atesteeritud välisekspertide kaasamine Saaremaalt tähendaks selgelt konkurentidele investeeringu objektide, hindade ning muude tingimuste (nagu lepingud ja hinnad) avalikustamist. Bilansipäeva järgsete sündmuste ja turutingimuste analüüsimise tulemusena

KONSOLIDEERITUD ARUANNE: tütar ettevõtte MEIKARA OÜ

September 2013 müüakse Meikara OÜ'le kuuluvad metsakinnistud ning bioloogiline vara. Vara oli bilansis arvel õiglases väärtuses arvestades pikaajalist investeeringut. Varade müük ei olnud planeeritud, tegemist oli juhatuse erakorraline otsusega. Vara müüdi alla bilansilise hindamise väärtuse mille tulemusena teenis ettevõtte kahjumit. Meikara varade müügist teeniti kahjumit kuna varasid ei jõutud piisavas mahus majandada. Varasid tuli müüa, et tagada Meikara äriplaneerimine jätkusuutlikus.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	75 871	1 860	77 731
Akumuleeritud kulum	-27 981	-896	-28 877
Jääkmaksumus	47 890	964	48 854
Ostud ja parendused	32 750		32 750
Amortisatsioonikulu	-16 092	-418	-16 510
31.12.2012			
Soetusmaksumus	108 622	1 860	110 482
Akumuleeritud kulum	-44 074	-1 314	-45 388
Jääkmaksumus	64 548	546	65 094
Ostud ja parendused	696		696
Muud ostud ja parendused	696		696
Amortisatsioonikulu	-17 956	-419	-18 375
Müügid	-22 876		-22 876
31.12.2013			
Soetusmaksumus	74 647	1 860	76 507
Akumuleeritud kulum	-50 235	-1 733	-51 968
Jääkmaksumus	24 412	127	24 539

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	18 084	
Kokku	18 084	0

Lisa 10 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevara		Kokku
	Mets	
31.12.2011	374 000	374 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 000	30 000
Soetused	22 000	22 000
Müügid	-110 000	-110 000
31.12.2012	316 000	316 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-120 000	-120 000
Müügid	-196 000	-196 000
31.12.2013	0	0

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto	4 011	4 011		4,5	EUR	30.05.2014	
Sõiduauto	6 599	2 621	3 978	4%+6kuu euribor	eur	30.05.2016	
Kapitalirendinõuded kokku	10 610	6 632	3 978				12

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendikohustused kokku	10 610	6 632	3 978				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto	9 075	2 476	6 599	4% + 6 kuu euibor	euro	30.05.2016	
Sõiduauto	13 337	9 326	4 011	4,5%	euro	30.05.2014	
Kapitalirendikohustused kokku	22 412	11 802	10 610				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	18 702	27 714
Kokku	18 702	27 714

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaart	240	240					
Arvelduskrediit	64 151	64 151					
Lühiajaline laen	311 197	311 197					
Lühiajalised laenud kokku	375 588	375 588					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen 1	890 656	72 169	818 487		3,84	EUR	30.03.2018
Pikaajaline pangalaen 2	47 072	10 914	36 158		4,85	EUR	31.12.2017
Pikaajaline pangalaen 3	330 076	35 413	294 663				
Pikaajaline laen 4	18 750		18 750				
Pikaajalised laenud kokku	1 286 554	118 496	1 168 058				
Kapitalirendikohustused kokku	10 610	6 632	3 978				
Laenukohustused kokku	1 672 752	500 716	1 172 036				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	356 457	356 457			0-25%	euro	31.12.2012
Krediitkaart	705	705				euro	10.01.2013
Arvelduskrediit	63 024	63 024			4,39%	euro	30.04.2013
Lühiajalised laenud kokku	420 186	420 186					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud 1	364 565	34 489	330 076		3,81%	euro	16.02.2014
Pikaajalised laenud 2	959 041	68 386	890 655		4,18%	euro	30.03.2018
Pikaajalised laenud 3	57 998	57 998			6,29%	euro	10.10.2012
Pikaajalised laenud kokku	1 381 604	160 873	1 220 731				
Kapitalirendikohustused kokku	22 412	11 802	10 610				
Laenukohustused kokku	1 824 202	592 861	1 231 341				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Maa	364 000	
Ehitised	1 963 830	

Kokku	2 327 830	
--------------	------------------	--

Vastavalt pikaajaliste pangalaenude tingimustele kohustub OÜ Saare Kinnisvara mitte maksma omanikele dividende ega tegema muid makseid, mis on käsitletavad kasumi jaotamisena ja mitte vähendama ühelgi viisil omakapitali panga eelneva kirjaliku kooskõlastuseta.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	65 465	65 465	
Võlad töövõtjatele	9 531	9 531	14
Maksuvõlad	5 677	5 677	5
Muud võlad	56 217	56 217	
Intressivõlad	54 907	54 907	
Muud viitvõlad	1 310	1 310	
Saadud ettemaksed	106 747	106 747	
Tulevaste perioodide tulud	9 649	9 649	
Muud saadud ettemaksed	97 098	97 098	
Kokku võlad ja ettemaksed	243 637	243 637	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	132 154	132 154	
Võlad töövõtjatele	16 733	16 733	
Maksuvõlad	18 856	18 856	
Muud võlad	44 296	44 296	
Intressivõlad	42 806	42 806	
Muud viitvõlad	1 490	1 490	
Saadud ettemaksed	61 583	61 583	
Tulevaste perioodide tulud	7 291	7 291	
Muud saadud ettemaksed	54 292	54 292	
Kokku võlad ja ettemaksed	273 622	273 622	

Muud saadud ettemaksed real on kajastatud ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	3 854	5 648
Puhkusetasude kohustus	5 677	11 085
Kokku võlad töövõtjatele	9 531	16 733

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 890 315	3 476 444
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	768 311	924 118
Kokku tingimuslikud kohustused	3 658 626	4 400 562

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	127 820	127 820
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	223 878	1 077 994
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	223 878	1 077 994
Kokku müügitulu	223 878	1 077 994
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Raieõiguse müük	86	563 971
Puidu müük	19 445	77 133
Renditulu	130 211	128 599
Kinnisvara müük	39 550	235 970
Transportteenus	8 045	52 126
Rõivaste müük	3 689	3 334
Kinnisvara vahendus	10 627	7 593
Muu	12 139	9 086
Kõõgivilja müük	16	0
Heina müük	70	182
Kokku müügitulu	223 878	1 077 994

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	42 038	1 761
Kokku muud äritulud	42 038	1 761

Muude äritulude real on kohustuste inventuuri tulemusena tuludesse kantud aegunud kohustused.

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	41 472	377 483
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	5 872	2 830
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	60 479	198 109
Muud	2 000	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	109 823	578 422

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	298	351
Mitmesugused bürookulud	4 812	5 715
Lähetuskulud	748	1 443
Koolituskulud	0	102
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 720	3 554
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	155 154	0
Kommunaalkulud	21 721	18 056
Transpordiga seotud kulud	13 568	77 983
Sidekulud	4 528	3 640
Juriidilised kulud	7 213	12 289
Reklaamikulud	3 907	7 058
Raamatupidamiskulud	436	3 300
Pangateenused	691	1 736
Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud	5 145	10 967
Muud	2 771	18 261
Kokku mitmesugused tegevuskulud	226 712	164 455

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	47 619	64 430
Sotsiaalmaksud	16 012	21 205
Töötuskindlustus	479	905
Kokku tööjõukulud	64 110	86 540
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	10

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	23 300	91 369
Kahjum materiaalse põhivara müügist	4 793	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	154 461	198 382
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 829	9 001
Muud	86	3 914
Kokku muud ärikulud	186 469	302 666

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	48 340	1 598	23 239	1 598
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 796	20 000	46 502	28 053
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	410 557	180 094	434 432	130 616

2013	Antud laenud		Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	
Sidusettevõtjad	46 980		34 896	19 310	66 520	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					5 000	
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	2 581	2 761		-5 500		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			150		120 000	19 173
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			14 100	-2 728		

OÜ Saare Kinnisvara ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	87 085	62 313
Nõuded ja ettemaksed	312 210	453 694
Varud	500 803	601 995
Kokku käibevara	900 098	1 118 002
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 812	2 812
Finantsinvesteeringud	38 486	0
Kinnisvarainvesteeringud	3 900 730	3 822 830
Materiaalne põhivara	5 268	10 464
Kokku põhivara	3 947 296	3 836 106
Kokku varad	4 847 394	4 954 108
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	490 921	569 631
Võlad ja ettemaksed	367 924	191 893
Kokku lühiajalised kohustused	858 845	761 524
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	877 374	897 255
Kokku pikaajalised kohustused	877 374	897 255
Kokku kohustused	1 736 219	1 658 779
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 820
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 154 727	3 517 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-184 154	-362 912
Kokku omakapital	3 111 175	3 295 329
Kokku kohustused ja omakapital	4 847 394	4 954 108

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	196 993	420 146
Muud äritulud	35 911	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 351	-207 551
Mitmesugused tegevuskulud	-193 846	-93 216
Tööjõukulud	-58 001	-73 455
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 892	-5 819
Muud ärikulud	-8 176	-339 932
Kokku ärikasum (-kahjum)	-114 362	-299 827
Intressikulud	-76 613	0
Muud finantstulud ja -kulud	6 821	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-184 154	-299 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-184 154	-299 827

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-114 362	-299 827
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 892	5 819
Kasum (kahjum) põhivara müügist	5 100	82 000
Muud korrigeerimised	23 514	250 799
Kokku korrigeerimised	34 506	338 618
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	70 112	-35 009
Varude muutus	101 192	57 176
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	37 811	58 820
Laekunud intressid	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	129 259	119 783
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-696	-2 298
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-21 628
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	44 000	110 000
Antud laenud	-49 580	-114 718
Antud laenude tagasimaksed	57 720	104 408
Laekunud intressid	0	1 200
Kokku rahavood investeerimistegevusest	51 444	76 964
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	109 137	565 080
Saadud laenude tagasimaksed	-205 253	-663 778
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 476	-2 335
Makstud intressid	-57 339	-69 082
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-155 931	-170 115
Kokku rahavood	24 772	26 632
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	62 313	35 681
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 772	26 632
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	87 085	62 313

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	127 820	12 782	3 517 639	3 658 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-362 912	-362 912
31.12.2012	127 820	12 782	3 154 727	3 295 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-184 154	-184 154
31.12.2013	127 820	12 782	2 970 573	3 111 175

Lisa 28 Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande rida "Muud korrigeerimised" summas 177 990 eurot sisaldab:

Kuludesse kantud lootusetud laenud 26 550 eurot

Kuludesse kantud lootusetud intressid 464 eurot

Antud laenude ja intresside tasaarvlemine ostuarvetega 1 475 eurot

Kinnisvarainvesteeringute allahindlus 154 461 eurot

Varude ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks -4 960 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.11.2015

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE SARNET	Juhatuse liige	23.11.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Saare Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 30, 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 auditarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Osaühingu seisuga 31.12.2012 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet auditeeris Assertum Audit OÜ vandeaudiitor Tarmo Ader, kes loobus 19.01.2015 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse avaldamisest, kuna

1) osaühing ei ole lähtunud RTJ 6 § 25 nõudest, mille kohaselt tuleb kinnivarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi ning praktiliste auditiprotseduuride käigus ei olnud võimalik saada sõltumatut kinnitust juhtkonna poolt tehtud vara(de) väärtus(t)e testi käigus teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutatud sisendite (eeldused, hinnangud jms) paikapidavuse ja seeläbi nimetatud varade väärtuse õigsuse kohta seisuga 31.12.2012. Nimetatud asjaolu eksisteerib ka seisuga 31.12.2013. Osaühingu juhtkond on andnud selle kohta omapoolsed selgitused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 8 (Kinnisvarainvesteeringud). Asjaolust tingituna ei saa me avaldada ega avalda arvamust konsolideeritud algbilansi, võrreldavana esitatud konsolideeritud võrdlusandmete kohta ning kinnisvarainvesteeringute väärtuse kajastamise õigsuse kohta.

2) Tartu Maakohu registriosakond avaldas 12.12.2014 väljaandes Ametlikud Teadaanded äriseadustiku § 60 lõike 2 alusel tütaretevõtja OÜ Meikara (registrikood 10828504) sundlõpetamise teate, mis oli vandeaudiitori arvamuse allkirjastamise hetke seisuga jätkuvalt jõus, mistõttu eksisteeris märkimisväärne ebakindlus selle kohta kas tüharetevõtja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud õigetest alustel. Nimetatud asjaolu on lahendatud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud esimese asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2013 kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn

25.11.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	25.11.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 400 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-741 936
Kokku	3 658 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 658 626
Kokku	3 658 626

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	125113	63.51%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	39550	20.08%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	11405	5.79%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	10697	5.43%	Ei
Muud maismaaveondust teenindavad tegevusalad	52219	6392	3.24%	Ei
Rõivaste jaemüük	47711	3689	1.87%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimikasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	70	0.04%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Sarnet	36506070043	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	31955 EUR
Toomas Tarus	36602090018	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	31955 EUR
Rein Tallermo	35208240236	Tallinn, Harju maakond, Eesti	63910 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4533197
Faks	+372 4533330
E-posti aadress	skv@skv.ee
Veebilehe aadress	www.skv.ee