

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Saare Kinnisvara

registrikood: 10314188

tänava/talu nimi, Tallinna 8

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 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	15
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	17
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Laenukohustused	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 15 Osakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	22
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 20 Tööjõukulud	23
Lisa 21 Muud ärikulud	23
Lisa 22 Seotud osapooled	23
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

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 üürileandmisest ja käitusest ning metsamajandust abistavatest tegevustest.

2014. aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 168 tuhat eurot, vähenedes võrreldes 2013. aastaga 29 tuhande euro võrra. 2013. aastal moodustas müügitulust 79% kinnisvara üürileandmine ja käitus, metsamaterjali müük 10% ning kinnisvara müük ja konsultatsiooniteenused 10%. Osaühing lõpetas aruandeaasta 24 tuhande eurose kasumiga.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2013
Müügitulu (euro)	168 123	196 993
Käibe kasv (%)	-15%	-53%
Puhaskasum (euro)	23 887	-184 154
Kasumi kasv (%)	-113%	-49%
Puhasrentaablus (%)	14%	-93%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	0,98	1,04
ROA (%)	0,49%	-3,8%
ROE (%)	0,76%	-5,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013)/ müügitulu 2013 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2014 – puhaskasum 2013)/ puhaskasum 2013 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

INVESTEERINGUD

Olulisi investeeringuid 2014. aastal ei tehtud. Kinnisvarainvesteeringuid müüdi 43 tuhande euro väärtuses.

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

PERSONAL

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 6. 2014. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 57 tuhat eurot.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. 2014. 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:

	2014	2013
Müügitulu (euro)	212 193	223 878
Käibe kasv (%)	-5,22%	-79%
Puhaskasum (euro)	42 480	-741 937
Kasumi kasv (%)	105,73%	245%
Puhasrentaablus (%)	20,02%	-331%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,26	2,26
ROA (%)	0,76%	-12,98%
ROE (%)	1,11%	-19,53%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2014 - \text{müügitulu } 2013) / \text{müügitulu } 2013 * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2014 - \text{puhaskasum } 2013) / \text{puhaskasum } 2013 * 100$

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

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	203 449	166 066	2
Nõuded ja ettemaksed	842 149	1 013 634	3
Varud	516 197	500 803	4
Kokku käibevara	1 561 795	1 680 503	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	12 186	12 186	7
Nõuded ja ettemaksed	72 571	78 486	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 920 273	3 919 903	8
Materiaalne põhivara	9 935	24 539	9
Kokku põhivara	4 014 965	4 035 114	
Kokku varad	5 576 760	5 715 617	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	433 443	500 716	11
Võlad ja ettemaksed	258 928	243 637	12
Kokku lühiajalised kohustused	692 371	744 353	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 042 681	1 172 036	11
Kokku pikaajalised kohustused	1 042 681	1 172 036	
Kokku kohustused	1 735 052	1 916 389	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 820	15
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 658 626	4 400 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 480	-741 936	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 841 708	3 799 228	
Kokku omakapital	3 841 708	3 799 228	
Kokku kohustused ja omakapital	5 576 760	5 715 617	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	212 193	223 878	16
Muud äritulud	45 754	42 038	17
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	0	-316 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 606	-109 823	18
Mitmesugused tegevuskulud	-42 617	-226 712	19
Tööjõukulud	-56 896	-64 110	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 801	-18 374	9
Muud ärikulud	-3 760	-186 469	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	123 267	-655 572	
Intressikulud	-80 787	-86 364	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 480	-741 936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 480	-741 936	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	42 480	-741 936	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	123 267	-655 572	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 801	18 374	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-45 754	28 093	17
Muud korrigeerimised	0	177 990	
Kokku korrigeerimised	-34 953	224 457	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 521	94 159	
Varude muutus	-15 394	463 370	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 308	-42 085	
Makstud intressid	0	-218	
Kokku rahavood äritegevusest	75 133	84 111	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-696	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	7 500	18 084	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 313	-5 000	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	201 663	180 900	
Antud laenud	-27 250	-184 000	
Antud laenude tagasimaksed	40 239	166 530	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	220 839	175 818	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 531	44 770	
Saadud laenude tagasimaksed	-131 626	-185 079	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-62 901	661	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 632	-11 802	10
Makstud intressid	-61 961	-74 260	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-258 589	-225 710	
Kokku rahavood	37 383	34 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	166 066	131 847	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	37 383	34 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	203 449	166 066	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			42 480	42 480
31.12.2014	127 820	12 782	3 701 106	3 841 708

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saare Kinnisvara 2014. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

2014. 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 õiglasel väärtusel 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 õiglasel 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 kontsernisisesed 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 konkreetset 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 "müügiotool 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 müügiotool põhivaraks.

Müügiotool põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel 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.

Müügiotool põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotool 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 rendimaksede 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 õiglasel 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 õiglasel 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 alates 01.01.2015 20/80 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	203 437	163 855
Arvelduskontod	12	2 211
Kokku raha	203 449	166 066

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	457 375	457 375	
Ostjatelt laekumata arved	457 375	457 375	
Muud nõuded	335 589	263 018	72 571
Laenunõuded	276 699	204 128	72 571
Intressinõuded	58 890	58 890	
Ettemaksed	121 756	121 756	
Muud makstud ettemaksed	121 756	121 756	
Kokku nõuded ja ettemaksed	914 720	842 149	72 571

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		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	
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

1. Nõuded ostjate vastu sisaldavad:

- a) kinnistute eest laekumata arveid summas 411 715 tuhat eurot, laekumistähtajaga kuni 15.02.2016. Sellest seotud osapooltele kuuluvaid summas 78 378 tuhat eurot, laekumistähtaeg 31.12.2014.
- b) Müüdüd sidusettevõtte osa summas 20 000 eurot laekumistähtaeg 31.12.2014
- c) Ülejäänud arvete summas 25 660 eurot laekumistähtaeg on 3 - 6 kuud.

2. Laenunõuded koosnevad:

Eraisikute laenud 48 700 eurot (31.12.2014)
 Ettevõtete laenud 227 999 eurot (31.12.2014)
 Sh. seotud osapooltele kuuluvaid laene summas 231 399 eurot

Laenude tähtaeg on 31.12.2015. Laenud on välja antud intressiga 2-6 % aastas ning on tagatud eraisikute ja ettevõtete varaga.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	366 905	384 511
Kinnisvara müügiks	366 905	384 511
Ettemaksed varude eest	116 292	116 292
Maa ettemaks	116 292	116 292
Metsamaterjali ettemaks	33 000	0
Kokku varud	516 197	500 803

Kinnisvara müügiks on arvel 17 kinnisvaraobjekti (2013. aastal 18 objekti)

Ettemaksete real on kajastatud kinnistute eest tehtud ettemakseid.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 442		3 396
Üksikisiku tulumaks	587		570
Sotsiaalmaks	1 250		1 271
Kohustuslik kogumispension	53		56
Töötuskindlustusmaksed	113		116
Intress	227		268
Ettemaksukonto jääk		2 795	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 672	2 795	5 677

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10828504	Meikara OÜ	Eesti	Metsamajandamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
10828504	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 (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
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	31.12.2013	31.12.2014
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	
31.12.2012	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
Ostud ja parendused	1 313
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 357
Müügid	-33 300
31.12.2014	3 920 273

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	132 000	124 153
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	43 000	622 900

KINNISVARAINVESTERINGUTE ÜMBERHINDAMINE:

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

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-10 674	-127	-10 801
Müügid	-3 803		-3 803
31.12.2014			
Soetusmaksumus	65 146	1 860	67 006
Akumuleeritud kulum	-55 211	-1 860	-57 071
Jääkmaksumus	9 935	0	9 935

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	7 500	18 084
Kokku	7 500	18 084

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

--

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto	4 011	4 011			4,5%	eur	30.05.2014
Sõiduauto	13 198	6 599	2 621	3 978	4%+6kuu eurobor	EUR	30.05.2016
Kapitalirendinõuded kokku	17 209	10 610	2 621	3 978			

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto	3 978	2 774	1 204		4%+ 6kuu euribor	EUR	30.05.2016
Kapitalirendikohustused kokku	3 978	2 774	1 204				

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	9 690	18 702
Kokku	9 690	18 702

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Krediitkaart	1 490	1 490						
Lühiajaline laen	303 768	303 768						
Lühiajalised laenud kokku	305 258	305 258						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen 1	818 487	76 158	742 329		3,81	EUR	30.03.2018	
Pikaajaline pangalaen 2	37 088	12 428	24 660		4,69	EUR	31.12.2017	
Pikaajaline pangalaen 3	294 663	36 825	257 838		3,8	EUR	16.02.2016	
Pikaajaline laen 4	16 650		16 650					
Pikaajalised laenud kokku	1 166 888	125 411	1 041 477					
Kapitalirendikohustused kokku	3 978	2 774	1 204					10
Laenukohustused kokku	1 476 124	433 443	1 042 681					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	334 000	364 000
Ehitised	1 990 000	1 963 830
Kokku	2 324 000	2 327 830

Vastavalt pikaajaliste pangalaenu 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 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 178	32 178	
Võlad töövõtjatele	9 529	9 529	13
Maksuvõlad	7 672	7 672	5
Muud võlad	81 786	81 786	
Intressivõlad	80 506	80 506	
Muud viitvõlad	1 280	1 280	
Saadud ettemaksed	127 763	127 763	
Tulevaste perioodide tulud	9 665	9 665	
Muud saadud ettemaksed	118 098	118 098	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 928	258 928	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	65 465	65 465	
Võlad töövõtjatele	9 531	9 531	13
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	

Muud saadud ettemaksed real on kajastatud ostjate ettemaksed kinnisvara eest.

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	3 786	3 854
Puhkusetasude kohustus	5 743	5 677
Kokku võlad töövõtjatele	9 529	9 531

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 960 885	2 890 315
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	740 221	768 311
Kokku tingimuslikud kohustused	3 701 106	3 658 626

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	127 820	127 820
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	212 193	223 878
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	212 193	223 878
Kokku müügitulu	212 193	223 878
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Raieõiguse müük	800	86
Puidu müük	52 300	19 445
Renditulu	132 747	130 211
Kinnisvara müük	9 960	39 550
Transportteenus	4 056	8 045
Rõivaste müük	0	3 689
Kinnisvara vahendus	5 932	10 627
Muu	6 317	12 139
Kõõgivilja müük	0	16
Heina müük	81	70
Kokku müügitulu	212 193	223 878

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	9 700	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	3 697	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 357	0
Muud	0	42 038
Kokku muud äritulud	45 754	42 038

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	0	41 472
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	5 872
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	17 606	60 479
Muud	3 000	2 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 606	109 823

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	271	298
Mitmesugused bürookulud	746	4 812
Lähetuskulud	658	748
Koolituskulud	85	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 536	5 720
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	155 154
Kommunaalkulud	1 340	21 721
Transpordiga seotud kulud	12 745	13 568
Sidekulud	3 846	4 528
Juriidilised kulud	5 113	7 213
Reklaamikulud	5 832	3 907
Raamatupidamiskulud	2 337	436
Pangateenused	694	691
Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud	2 078	5 145
Muud	3 336	2 771
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 617	226 712

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	42 516	47 619
Sotsiaalmaksud	13 964	16 012
Töötuskindlustus	416	479
Kokku tööjõukulud	56 896	64 110
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	7

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	23 300
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	4 793
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	154 461
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 697	3 829
Muud	63	86
Kokku muud ärikulud	3 760	186 469

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	6 586	4 154	48 340	1 598
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	480 017	179 023	46 796	20 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 593	14 271	410 557	180 094

2014	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	11 750	21 589	1 475	2 210
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 500	17 800		6 650
2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõttjad	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 ettevõttjad				5 000

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

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	119 141	87 085
Nõuded ja ettemaksed	300 881	312 210
Varud	516 197	500 803
Kokku käibevara	936 219	900 098
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 812	2 812
Finantsinvesteeringud	0	38 486
Nõuded ja ettemaksed	32 571	0
Kinnisvarainvesteeringud	3 901 100	3 900 730
Materiaalne põhivara	899	5 268
Kokku põhivara	3 937 382	3 947 296
Kokku varad	4 873 601	4 847 394
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	503 658	490 921
Võlad ja ettemaksed	450 038	367 924
Kokku lühiajalised kohustused	953 696	858 845
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	784 843	877 374
Kokku pikaajalised kohustused	784 843	877 374
Kokku kohustused	1 738 539	1 736 219
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 820
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 970 573	3 154 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 887	-184 154
Kokku omakapital	3 135 062	3 111 175
Kokku kohustused ja omakapital	4 873 601	4 847 394

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	168 124	196 993
Muud äritulud	42 057	35 911
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 606	-81 351
Mitmesugused tegevuskulud	-38 233	-193 846
Tööjõukulud	-56 896	-58 001
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 368	-5 892
Muud ärikulud	-2 526	-8 176
Kokku ärikasum (-kahjum)	90 552	-114 362
Intressikulud	-66 665	-76 613
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 821
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 887	-184 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 887	-184 154

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	90 552	-114 362
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 368	5 892
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-42 057	5 100
Muud korrigeerimised	0	23 514
Kokku korrigeerimised	-37 689	34 506
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 726	70 112
Varude muutus	-15 394	101 192
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	57 338	37 811
Kokku rahavood äritegevusest	104 533	129 259
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 313	-696
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	43 000	44 000
Antud laenud	-18 600	-49 580
Antud laenude tagasimaksed	31 179	57 720
Kokku rahavood investeerimistegevusest	54 266	51 444
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	30 306	109 137
Saadud laenude tagasimaksed	-108 728	-205 253
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 250	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 621	-2 476
Makstud intressid	-46 950	-57 339
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-126 743	-155 931
Kokku rahavood	32 056	24 772
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87 085	62 313
Raha ja raha ekvivalentide muutus	32 056	24 772
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	119 141	87 085

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			23 887	23 887
31.12.2014	127 820	12 782	2 994 460	3 135 062

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.11.2015

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TARUS	Juhatuse liige	28.11.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Saare Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud 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 lisa. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 28, 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 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 märkus(te)ga auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Meie poolt auditeeritud seisuga 31.12.2013 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande audiitori aruande märkuse kohaselt ei ole osaühing lähtunud RTJ 6 § 25 nõudest, mille kohaselt tuleb kinnisvarainvesteeringu 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 (eelused, hinnangud jms) paikapidavuse ja seeläbi nimetatud varade väärtuse õigsuse kohta seisuga 31.12.2013. Nimetatud asjaolu eksisteerib ka seisuga 31.12.2014. Osaühingu juhtkond on andnud selle kohta omapoolsed selgitused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 8 (Kinnisvarainvesteeringud). Asjaolust tingituna ei saa me avaldada ega avalda arvamust kinnisvarainvesteeringute väärtuse kajastamise õigsuse kohta.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu(de) võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn

29.11.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	29.11.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 658 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 480
Kokku	3 701 106
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 701 106
Kokku	3 701 106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	132747	78.96%	Jah
Puidu ja puidu esmatöötlustoodete hulgimüük	46731	17300	10.29%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	9960	5.92%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	7249	4.31%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	800	0.48%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimikasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	68	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