

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänav a nimi, maja number: Tallinna 16

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

e-posti aadress: saarteinvesteering@tt.ee

veebilehe aadress: www.saarteinvesteering.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

OÜ Saarte Investeering asutati 2001.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimistegevus. 2015. aastal tegeleti peamise tegevusalana kinnisvara rendiga.

Müügitulu kokku 2015.aastal oli 317 tuhat eurot, 2014.aastal oli 343 tuhat eurot. Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt moodustas 299 tuhat eurot, 2014.aastal 305 tuhat eurot. 2015.aastal moodustas kinnisvarainvesteeringute rent kogu müügitulust 94,32%. 2014.aastal 88,92%.

Ettevõtte tegevuskulude kasv 2015. aastal on tingitud juriidiliste kulude vajaduse suurenemisest.

OÜ Saarte Investeeringu kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 2,72 miljonit eurot.

2012.aasta lõpust omab OÜ Saarte Investeering osalust sidusettevõttes OÜ A&A Kinnisvara Saaremaa, kelle peamiseks tegevusalaks on kinnisvarabüroo tegevus.

OÜ Saarte Investeering jätkab oma tavapärast majandustegevust.

OÜ Saarte Investeeringu juhatus on 1-liikmeline, kusjuures juhataja tegutseb ka ettevõttes tegevjuhina. Töö eest juhatuse liikmena on 2015.aastal arvestatud 4,7 tuhat eurot, 2014.aastal 4,2 tuhat eurot.

FINANTSSUHTARVUD

Müügitulu juurdekasv

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

Puhasrentaablus

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

Käibekapital

Valem: Käibekapital = käibevarad – lühiajalised kohustused (tuh. eurot)

Maksevõime kordaja

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

Üldine võlasuhe

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

Aktivate tulukus (ROA)

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

Netovara tulukus (ROE)

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

2015

Müügitulu juurdekasv (%) -7,49

Puhasrentaablus (%) -63,34

Käibekapital (tuh.eur) -143

Maksevõime kordaja 0,3

Üldine võlasuhe (%) 28,5

Aktivate tulukus (ROA) -6,4

Netovara tulukus (ROE) -8,9

2014

Müügitulu juurdekasv (%) -0,4

Puhasrentaablus (%) -26,4

Käibekapital (tuh.eur) -59

Maksevõime kordaja 0,7

Üldine võlasuhe (%) 27,9

Aktivate tulukus (ROA) -2,7

Netovara tulukus (ROE) -3,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 005	9 780	2
Nõuded ja ettemaksed	60 310	112 695	3
Kokku käibevara	72 315	122 475	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	157 353	229 317	5
Nõuded ja ettemaksed	184 839	109 885	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 721 504	2 928 953	6
Materiaalne põhivara	5 764	2 121	7
Kokku põhivara	3 069 460	3 270 276	
Kokku varad	3 141 775	3 392 751	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	112 996	89 256	9
Võlad ja ettemaksed	102 460	91 962	10
Kokku lühiajalised kohustused	215 456	181 218	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	680 726	765 258	9
Kokku pikaajalised kohustused	680 726	765 258	
Kokku kohustused	896 182	946 476	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	12
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 301 036	2 391 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 682	-90 418	
Kokku omakapital	2 245 593	2 446 275	
Kokku kohustused ja omakapital	3 141 775	3 392 751	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	316 817	342 450	13
Muud äritulud	5 364	3 565	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-110 328	-106 439	15
Mitmesugused tegevuskulud	-188 160	-177 880	16
Tööjõukulud	-48 810	-49 532	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-72 968	-57 592	6,7
Muud ärikulud	-751	-1 313	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-98 836	-46 741	
Muud finantstulud ja -kulud	-101 846	-43 677	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-200 682	-90 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 682	-90 418	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-98 836	-46 741	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	72 968	57 592	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-5 364	-3 565	14
Muud korrigeerimised	0	-8 979	
Kokku korrigeerimised	67 604	45 048	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 248	36 424	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 547	-9 052	4,10
Laekunud intressid	209	0	
Muud rahavood äritegevusest	2 500	0	18
Kokku rahavood äritegevusest	-224	25 679	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-243	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-46 155	-96 474	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	158 400	30 000	6
Antud laenud	-253 692	-41 655	9,19
Antud laenude tagasimaksed	238 738	112 570	9,19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	97 048	4 441	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	36 340	108 497	9,19
Saadud laenude tagasimaksed	-87 421	-103 726	9,19
Arvelduskrediidi saldo muutus	-9 712	6 457	9
Makstud intressid	-33 806	-39 072	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-94 599	-27 844	
Kokku rahavood	2 225	2 276	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 780	7 504	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 225	2 276	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 005	9 780	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	14 380	129 421	1 438	2 391 454	2 536 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-90 418	-90 418
31.12.2014	14 380	129 421	1 438	2 301 036	2 446 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-200 682	-200 682
31.12.2015	14 380	129 421	1 438	2 100 354	2 245 593

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeeringu 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa panga valuutakursid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumist/kahjumist kui muudel omakapitali kirjetel).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. Vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on

erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2%-6,66% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäär aastas on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20%-25%
- Arvutustehnika 33%
- Muu materiaalne põhivara 10%-35%

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Rendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Osaühing moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui osaühingul on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Saarte Investeering OÜ käsitleb seotud osapooltena osanikke; tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda; tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha pangas	12 005	9 780
Kokku raha	12 005	9 780

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 085	17 085	
Ostjatelt laekumata arved	17 085	17 085	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0		
Muud nõuded	227 230	42 391	184 839
Laenunõuded	184 839	0	184 839
Intressinõuded	13 686	13 686	
Viitlaekumised	28 705	28 705	
Ettemaksed	834	834	
Tulevaste perioodide kulud	834	834	
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 149	60 310	184 839

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

Laenunõude intressiks on määratud 1,00%. Laenu tagastamise tähtaeg on 30.12.2018.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	581	2 194	1 951
Üksikisiku tulumaks	1 022		1 008
Sotsiaalmaks	2 199		2 141
Kohustuslik kogumispension	142		137
Töötuskindlustusmaksed	130		144
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 074	2 194	5 381

Maksuvõlad sisaldavad ka maksude viitvõlgu, mille tasumise tähtaeg on 10.02.2016/2015.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
kinnisvarabüroo tegevus	229 317	-71 964	157 353
Kokku	229 317	-71 964	157 353

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	475 441	2 857 521	3 332 962
Akumuleeritud kulum		-446 621	-446 621
Jääkmaksumus	475 441	2 410 900	2 886 341
Ostud ja parendused		125 641	125 641
Müügid	-360	-26 075	-26 435
Amortisatsioonikulu		-56 594	-56 594
31.12.2014			
Soetusmaksumus	475 081	2 956 554	3 431 635
Akumuleeritud kulum	0	-502 682	-502 682
Jääkmaksumus	475 081	2 453 872	2 928 953
Ostud ja parendused		16 988	16 988
Müügid	-11 360	-141 676	-153 036
Amortisatsioonikulu		-71 401	-71 401
31.12.2015			
Soetusmaksumus	463 721	2 825 963	3 289 684
Akumuleeritud kulum	0	-568 180	-568 180
Jääkmaksumus	463 721	2 257 783	2 721 504

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	220 764	224 099
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	55 052	43 013
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	158 400	30 000

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

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

Ettevõtte juhtkond on otsustanud kajastada oma kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses järgmistel põhjustel:

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

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

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	5 545	46 678	52 223
Akumuleeritud kulum	-5 471	-43 633	-49 104
Jääkmaksumus	74	3 045	3 119
Amortisatsioonikulu	-74	-924	-998
31.12.2014			
Soetusmaksumus	5 545	46 678	52 223
Akumuleeritud kulum	-5 545	-44 557	-50 102
Jääkmaksumus	0	2 121	2 121
Ostud ja parendused	5 210		5 210
Amortisatsioonikulu	-640	-927	-1 567
31.12.2015			
Soetusmaksumus	10 755	46 678	57 433
Akumuleeritud kulum	-6 185	-45 484	-51 669
Jääkmaksumus	4 570	1 194	5 764

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	23 232	17 776

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustused	20 272	20 272			1	EUR	31.12.2016
Omaniku laen	8 840	8 840			0	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	29 112	29 112					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	764 610	83 884	472 883	207 843	4,181	EUR	15.01.2024
Pikaajalised laenud kokku	764 610	83 884	472 883	207 843			
Laenukohustused kokku	793 722	112 996	472 883	207 843			

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	463 721	451 437
Ehitised	2 257 784	2 193 818
Kokku	2 721 505	2 645 255

Saarte Investeering OÜ on seadnud hüpoteegi Versobank AS laenukohustuste täitmiseks ärihoonele Kuressaares summas 1 853 438 EUR. Lisaks on laenutagatise pandilepingu järgi nõudeõigus mitmele üüri/rendilepingule ja omaniku käendus. Valjala Pesumaja OÜ laenu katteks on ärihoonele seatud hüpoteek summas 39 000 EUR.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	62 886	62 886
Võlad töövõtjatele	2 476	2 476
Maksuvõlad	4 074	4 074
Muud võlad	30 629	30 629
Intressivõlad	152	152
Muud viitvõlad	30 477	30 477
Saadud ettemaksed	2 395	2 395
Tulevaste perioodide tulud	2 395	2 395
Kokku võlad ja ettemaksed	102 460	102 460

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	82 138	82 138
Võlad töövõtjatele	3 091	3 091
Maksuvõlad	5 381	5 381
Saadud ettemaksed	1 352	1 352
Tulevaste perioodide tulud	1 352	1 352
Kokku võlad ja ettemaksed	91 962	91 962

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 680 282	1 840 829
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	420 071	460 207
Kokku tingimuslikud kohustused	2 100 353	2 301 036

Käenduslepingu järgi kohustub Saarte Investeering OÜ tagama solidaarselt Valjala Pesumaja OÜ ja SIA UnicreditLeasing vahel sõlmitud liisinglepingust tulenevate kohustuste täitmise pesumaja seadmete soetamisel. Valjala Pesumaja OÜ Liisingu tagatiseks on ärihoonele seatud hüpoteek summas 39 000 EUR.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	14 380	14 380
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	316 817	332 930
Horvaatia	0	9 520
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	316 817	342 450
Kokku müügitulu	316 817	342 450
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	298 872	304 658
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	9 195	36 787
Kauba müük	8 750	1 005
Kokku müügitulu	316 817	342 450

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 364	3 565
Kokku muud äritulud	5 364	3 565

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	4 520
Müügi eesmärgil ostetud teenused	110 328	101 919
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	110 328	106 439

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	499	20 465
Energia	4 623	5 296
Kütus	4 623	5 296
Mitmesugused bürookulud	21 690	36 841
Uurimis- ja arengukulud	25 237	24 632
Lähetuskulud	18 479	13 831
Koolituskulud	5 770	17 789
Muud	111 862	59 026
Kokku mitmesugused tegevuskulud	188 160	177 880

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	36 511	36 817
Sotsiaalmaksud	12 299	12 715
Kokku tööjõukulud	48 810	49 532
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-71 964	-637
Intressitulu laenudelt	1 576	6 609
Muud finantstulud	2 500	842
Intressikulu laenudelt	-33 958	-39 072
Muud finantskulud	0	-11 419
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-101 846	-43 677

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7	19 135	6 109	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	619	93	7 728	116

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	31 804	10 392	253 692	238 738	36 484	7 228
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	8 629	8 625	0	0	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 002	14 410	41 655	112 570	7 000	7 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 102	7 739	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	4 686	4 228

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte suurendas 2016 aastal laenukohustust 60000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2016

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	12.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikule

Oleme auditeerinud Osaühingu Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate 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.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Saarte Investeering finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeaudiitori number 315

Audit EG OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 126

Tallinna 16 93819 Kuressaare

12.04.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	12.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 301 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 682
Kokku	2 100 354

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 301 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 682
Kokku	2 100 354

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	298872	94.34%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	17945	5.66%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tullio Liblik	36411120012	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	14380 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524755
Faks	+372 4524758
E-posti aadress	saarteinvesteering@tt.ee
Veebilehe aadress	www.saarteinvesteering.ee