

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Laenukohustised	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 14 Osakapital	20
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 19 Tööjõukulud	21
Lisa 20 Muud ärikulud	22
Lisa 21 Seotud osapooled	22
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

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

SAARE KINNISVARA

2016. aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 148 tuhat eurot, vähenedes võrreldes 2015. aastaga 170 tuhande euro võrra. 2016. aastal moodustas müügitulust 88% kinnisvara üürileandmine ja käitus ning kinnisvara vahendus ja konsultatsioon 8%. Müügitulu vähenemine oli tingitud kinnisvarana arvel oleva kauba müügi vähenemise tõttu. Ettevõtte juhatus viis 2017 aasta algul läbi põhjaliku kinnisvara hindamise. Selle tulemusel hinnati kinnisvarainvesteeringute väärtused alla 1,77 miljoni euro võrra. Selle tulemusel lõpetas Saare Kinnisvara OÜ aruandeaasta 1,9 miljoni eurose kahjumiga.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu (euro)	148 836	319 636
Käibe kasv (%)	-53%	90%
Puhaskasum (euro)	-1 925 756	100 106
Kasumi kasv (%)	-2 024%	319%
Puhasrentaablus (%)	-1 294%	31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	0,34	0,7
ROA (%)	-79,96%	2,19%
ROE (%)	-147,07%	3,09%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015)/ müügitulu 2015 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2016 – puhaskasum 2015)/ puhaskasum 2015 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

INVESTEERINGUD

2016. aastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid ei soetanud. Kinnisvarainvesteeringuid müüdi 114 tuhande euro väärtuses. Seisuga 31.12.2016 on ettevõttel arvel kinnisvarainvesteeringuid 2,2 miljoni euro väärtuses.

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

PERSONAL

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 6. 2016. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 63 tuhat eurot suurenedes aastaga 5% võrra.

Ettevõtte juhatus oli 2016. aastal kolmeliikmeline. 2016. 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. Vabade üüripindade üürile andmine
2. Vahendustegevuse aktiveerimine
3. Uute arendusprojektide käivitamine

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.

2016. aasta lõpetas kontsern 2 391 tuhande eurose kahjumiga. Kahjum tekkis osaühing Meikara metsamajandamisega soetud tehingutest, lootusetute debitorsete võlgade mahakandmisest ning kinnisvarainvesteeringute allahindlusest.

Aastatel 2009 kuni 2013 tegeles Meikara OÜ aktiivselt metsamajandamisega nii omandis olevate kui ka teenustöödena tellitud kinnistutel. Aastatel 2014 ja 2015 oli tegevus selles valdkonnas peatatud seoses tehingupartneri Sõrve Puit OÜ pankrotiga. 2015. aastal soovis OÜ Meikara juhtkond taaskäivitada metsamajandamisega seotud tegevusala, kuid erinevate tegurite mõjul see ebaõnnestus. Ettevõtte tegevust ei õnnestunud käivitada ka 2016. aastal ning 27.09.2016 OÜ Saare Kinnisvara müüs Meikara OÜ 100 % osaluse.

Kontserni tähtsamad näitajad:

	2016	2015
Müügitulu (euro)	148 836	216 039
Käibe kasv (%)	-31,11%	1,81%
Puhaskasum (euro)	-2 391 083	-198 308
Kahjumi kasv (%)	1 106%	-567%
Puhasrentaablus (%)	-1 606,52%	-91,79%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,33	1,08
ROA (%)	-98,69%	-3,71%
ROE (%)	-190,54%	-5,44%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016– müügitulu 2015)/ müügitulu 2015* 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2016– puhaskasum 2015)/ puhaskasum 2015* 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 350	16 140	2
Nõuded ja ettemaksed	78 731	714 279	3
Varud	118 556	373 341	4
Kokku käibevarad	199 637	1 103 760	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	256	12 186	
Kinnisvarainvesteeringud	2 221 900	4 222 300	8
Materiaalsed põhivarad	1 146	3 872	9
Kokku põhivarad	2 223 302	4 238 358	
Kokku varad	2 422 939	5 342 118	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	306 362	579 195	10
Võlad ja ettemaksed	297 301	440 802	11
Kokku lühiajalised kohustised	603 663	1 019 997	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	564 403	678 721	10
Kokku pikaajalised kohustised	564 403	678 721	
Kokku kohustised	1 168 066	1 698 718	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 820	14
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 505 354	3 701 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 391 083	-198 308	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 254 873	3 643 400	
Kokku omakapital	1 254 873	3 643 400	
Kokku kohustised ja omakapital	2 422 939	5 342 118	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	148 836	216 039	15
Muud äritulud	90 281	80 390	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-190 617	-262 057	17
Mitmesugused tegevuskulud	-285 273	-82 648	18
Tööjõukulud	-63 111	-59 885	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-287	-6 063	
Olulised käibevara allahindlused	-169 238	0	
Muud ärikulud	-1 871 953	-2 912	20
Ärikasum (kahjum)	-2 341 362	-117 136	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-47 167	-82 569	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 555	1 397	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 391 083	-198 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 391 083	-198 308	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 391 083	-198 308	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 341 362	-117 136	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 565	6 063	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-4 961	-18 974	
Muud korrigeerimised	1 861 460	-88 199	
Kokku korrigeerimised	1 858 064	-101 110	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	338 568	-188 780	
Varude muutus	254 785	142 856	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-139 922	316 846	
Laekunud intressid	1	6	
Kokku rahavood äritegevusest	-29 866	52 682	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 433	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	8 833	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-386 228	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	379 277	321 819	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	10 652	0	
Antud laenud	-25 475	-72 694	
Antud laenude tagasimaksed	69 590	296 325	
Laekunud intressid	12 528	46 583	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	453 973	205 805	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	82 140	5 387	
Saadud laenude tagasimaksed	-468 087	-353 909	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	326	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 204	-2 774	
Makstud intressid	-50 746	-94 826	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-437 897	-445 796	
Kokku rahavood	-13 790	-187 309	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 140	203 449	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 790	-187 309	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 350	16 140	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	127 820	12 782	3 701 106	3 841 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-198 308	-198 308
31.12.2015	127 820	12 782	3 502 798	3 643 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 391 083	-2 391 083
Muud muutused omakapitalis			2 556	2 556
31.12.2016	127 820	12 782	1 114 271	1 254 873

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saare Kinnisvara 2016. 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.

2016. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Saare Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Meikara OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisa 6).

27.09.2016 müüs Saare Kinnisvara OÜ Meikara OÜ 100% osaluse. Kuni müügi kuupäevani on Meikara OÜ finantsnäitajad konsolideeritud.

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% tütarvõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarvõtte 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 tütarvõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses 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 suurenemisenähtena.

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 tütarvõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarvõtte tulused ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarvõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarvõtte müügist. Juhul, kui tütarvõtte 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 tütarvõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

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 emaettevõtte kontrolli all oleva tütarvõtte 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 asjaolu 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. Nõuete 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 laekuvate 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 vähendamisenä.

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 valmisolekusse 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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 tööeast. 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 materiaalsel või immateriaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitgevust 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.

Finantskohustised

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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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 õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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, soojuse 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	337	9 539
Arvelduskontod	2 013	6 601
Kokku raha	2 350	16 140

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	53 805	53 805
Ostjatelt laekumata arved	53 805	53 805
Nõuded seotud osapoolte vastu	14 756	14 756
Muud nõuded	10 170	10 170
Laenunõuded	9 000	9 000
Intressinõuded	1 170	1 170
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 731	78 731
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	289 504	289 504
Ostjatelt laekumata arved	289 504	289 504
Nõuded seotud osapoolte vastu	124 813	124 813
Muud nõuded	66 813	66 813
Laenunõuded	53 115	53 115
Intressinõuded	13 698	13 698
Ettemaksed	233 149	233 149
Tulevaste perioodide kulud	152 041	152 041
Muud makstud ettemaksed	81 108	81 108
Kokku nõuded ja ettemaksed	714 279	714 279

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	108 556	322 341
Kinnisvara müügiks	108 556	322 341
Ettemaksed varude eest	10 000	18 000
Maa ettemaks	10 000	18 000
Metsamaterjali müügiks	0	33 000
Kokku varud	118 556	373 341

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		8
Käibemaks	7 037	3 276
Üksikisiku tulumaks	1 116	1 127
Sotsiaalmaks	2 591	2 545
Kohustuslik kogumispension	109	108
Töötuskindlustusmaksed	189	185
Intress		269
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 042	7 518

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10828504	Meikara OÜ	Eesti	Metsamajandamine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	31.12.2016
Meikara OÜ	2 556	-2 556	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 556	-2 556	0

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Meikara OÜ	100	1	-2 555

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10623363	Saaremaa-Hoiu-Laenuühistu	Eesti	Finantsteenused	1	1
11095788	Sõrve Puit OÜ	Eesti	pankrotis	50	50
11701243	Invikto HEF OÜ	Eesti	Metsamajandamine	33	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	Muud muutused	31.12.2016
Saaremaa-Hoiu-Laenuühistu	256			256
Sõrve Puit OÜ	1 278		-1 278	0
Invikto HEF OÜ	10 652	-10 652		0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 186	-10 652	-1 278	256

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Invikto HEF OÜ	33	10 652	0

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	3 920 273
Ostud ja parendused	386 228
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	61 416
Müügid	-172 400
Ümberklassifitseerimised	45 956
Muud muutused	-19 173
31.12.2015	4 222 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 774 500
Müügid	-225 900
31.12.2016	2 221 900

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 672	136 546
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	138 940	191 374

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis hinnatud õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

Vastavalt RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud tuleb õiglase väärtuse hindamisel kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Kuna Saare Kinnisvara on kinnisvaraturul tegutsenud juba alates 1995. aastast ei ole ettevõtte kasutanud kinnisvarainvesteeringute hindamisel ettevõtteväliste hindajate abi. Ettevõtte tegeleb igapäevaselt kinnisvara ostu-müügi, vahenduse ja konsultatsioonidega ning omab pikaajalist kogemust ja on põhjalikult kursis kinnisvaraturul toimuvaga. Eelpool toodud aspekte arvesse võttes ei oleks nii rahalise- kui ajaressursi kokkuhoiu mõttes mõistlik tellida eksperthinnanguid 57 kinnisvaraobjektile väljas poolt ettevõtet.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	65 146	1 860	67 006
Akumuleeritud kulum	-55 211	-1 860	-57 071
Jääkmaksumus	9 935	0	9 935
Amortisatsioonikulu	-6 063		-6 063
31.12.2015			
Soetusmaksumus	65 146	1 860	67 006
Akumuleeritud kulum	-61 274	-1 860	-63 134
Jääkmaksumus	3 872	0	3 872
Ostud ja parendused	1 433		1 433
Amortisatsioonikulu	-287	0	-287
Müügid	-3 872		-3 872
31.12.2016			
Soetusmaksumus	20 337	718	21 055
Akumuleeritud kulum	-19 191	-718	-19 909
Jääkmaksumus	1 146	0	1 146

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	8 833	
Transpordivahendid	8 833	
Kokku	8 833	

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaart	170	170			0	EUR	10.01.2017
Laenud ettevõttelt	198 441	198 441			0-14,4	EUR	31.12.2017
Eraisiku laen	29 500	29 500			0	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	228 111	228 111					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	626 004	78 251	547 753		3,5	EUR	30.03.2018
Ettevõtte laen	16 650		16 650		0	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	642 654	78 251	564 403				
Laenukohustised kokku	870 765	306 362	564 403				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaart	1 815	1 815					
Lühiajaline laen	238 080	238 080			1%-14,4%	EUR	31.12.2016
Pangalaen	257 838	257 838					
Lühiajalised laenud kokku	497 733	497 733					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen 1	742 329	80 258	662 071		3,55%	EUR	30.03.2018
Pikaajaline laen 4	16 650		16 650				
Pikaajalised laenud kokku	758 979	80 258	678 721				
Kapitalirendikohustised kokku	1 204	1 204					
Laenukohustised kokku	1 257 916	579 195	678 721				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	62 000	161 500
Ehitised	1 610 000	2 845 000
Kokku	1 672 000	3 006 500

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 kooskõlastusteta.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 382	36 382	
Võlad töövõtjatele	8 913	8 913	12
Maksuvõlad	11 042	11 042	5
Muud võlad	1 955	1 955	
Intressivõlad	1 955	1 955	
Saadud ettemaksed	239 009	239 009	
Tulevaste perioodide tulud	9 228	9 228	
Muud saadud ettemaksed	229 781	229 781	
Kokku võlad ja ettemaksed	297 301	297 301	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	179 545	179 545	
Võlad töövõtjatele	7 543	7 543	
Maksuvõlad	7 518	7 518	
Muud võlad	6 861	6 861	
Intressivõlad	5 534	5 534	
Muud viitvõlad	1 327	1 327	
Saadud ettemaksed	239 335	239 335	
Tulevaste perioodide tulud	9 824	9 824	
Muud saadud ettemaksed	229 511	229 511	
Kokku võlad ja ettemaksed	440 802	440 802	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	5 253	3 926
Puhkusetasude kohustis	3 660	3 616
Kokku võlad töövõtjatele	8 913	7 542

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	891 417	2 802 238
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	222 854	700 560
Kokku tingimuslikud kohustised	1 114 271	3 502 798

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	127 820	127 820
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	148 836	216 039
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	148 836	216 039
Kokku müügitulu	148 836	216 039
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Raieõiguse müük	0	0
Puidu müük	0	0
Renditulu	131 672	136 546
Kinnisvara müük	3 400	65 891
Transportteenus		
Rõivaste müük		
Kinnisvara vahendus	12 333	7 517
Muu	0	6 000
Puidu müük	1 364	0
Heina müük	67	85
Kokku müügitulu	148 836	216 039

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	18 974
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	8 333	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	61 416
Eelmiste perioodide tulud	14 757	0
Muud	67 191	0
Kokku muud äritulud	90 281	80 390

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	33 154	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	4 922	34 098
Maarent	152 041	227 959
Muud	500	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	190 617	262 057

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	332	325
Mitmesugused bürookulud	528	1 439
Lähetuskulud	1 017	927
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	3 499
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	232 481	40 173
Kommunaalkulud	6 376	6 268
Transpordiga seotud kulud	5 688	5 248
Sidekulud	1 339	1 414
Juriidilised kulud	6 523	4 869
Reklaamikulud	3 554	5 146
Raamatupidamiskulud	3 240	8 059
Pangateenused	1 301	717
Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud	18 581	2 464
Muud	4 313	2 100
Kokku mitmesugused tegevuskulud	285 273	82 648

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	47 168	44 713
Sotsiaalmaksud	15 566	15 293
Töötuskindlustus	377	-121
Kokku tööjõukulud	63 111	59 885
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	86 960	0
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	3 372	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 774 500	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 971	2 912
Muud	5 150	0
Kokku muud ärikulud	1 871 953	2 912

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	14 756			1 011
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		50 570	22 958	32 371
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		133 000	14 405	185 844

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev ja kõrgem juhtkond		4 040	34 400	40 000	2-5%	eur	31.12.2017
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lähedaste pereliikmetega seotud ettevõtted	688	2 688	18 000	4 000	2-5%	eur	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	383 000	100 874
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				30 000

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 348	15 801
Nõuded ja ettemaksed	63 975	75 519
Varud	118 556	373 341
Kokku käibevarad	184 879	464 661
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	256	2 812
Kinnisvarainvesteeringud	2 221 900	4 111 300
Materiaalsed põhivarad	1 146	0
Kokku põhivarad	2 223 302	4 114 112
Kokku varad	2 408 181	4 578 773
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	288 551	291 770
Võlad ja ettemaksed	245 815	373 114
Kokku lühiajalised kohustised	534 366	664 884
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	564 403	678 721
Kokku pikaajalised kohustised	564 403	678 721
Kokku kohustised	1 098 769	1 343 605
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 820
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 094 566	2 994 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 925 756	100 106
Kokku omakapital	1 309 412	3 235 168
Kokku kohustised ja omakapital	2 408 181	4 578 773

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	148 836	319 635
Muud äritulud	75 524	18 974
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 075	-52 054
Mitmesugused tegevuskulud	-52 180	-42 043
Tööjõukulud	-63 111	-59 885
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-287	-899
Olulised käibevara allahindlused	-169 237	0
Muud ärikulud	-1 780 771	-12 164
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 879 301	171 564
Intressitulud	1	0
Intressikulud	-43 900	-72 125
Muud finantstulud ja -kulud	-2 556	667
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 925 756	100 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 925 756	100 106

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 879 301	171 564
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	287	899
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-7 873	-18 974
Muud korrigeerimised	1 774 500	9 440
Kokku korrigeerimised	1 766 914	-8 635
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 638	47 426
Varude muutus	254 784	142 856
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-123 720	178 674
Laekunud intressid	1	6
Kokku rahavood äritegevusest	14 040	531 891
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 432	0
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	8 333	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-531 039
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	114 440	191 374
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1	0
Antud laenud	-25 475	-72 694
Antud laenude tagasimaksed	31 538	249 708
Laekunud intressid	10 119	44 153
Kokku rahavood investeerimistegevusest	137 524	-118 498
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	65 672	12 541
Saadud laenude tagasimaksed	-182 006	-460 819
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	326
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 204	-2 774
Makstud intressid	-47 479	-66 007
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-165 017	-516 733
Kokku rahavood	-13 453	-103 340
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 801	119 141
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 453	-103 340
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 348	15 801

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	127 820	12 782	2 994 460	3 135 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)			100 106	100 106
31.12.2015	127 820	12 782	3 094 566	3 235 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 925 756	-1 925 756
31.12.2016	127 820	12 782	1 168 810	1 309 412

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2017

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TARUS	Juhatuse liige	02.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Saare Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Saare Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 26.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Meie poolt auditeeritud seisuga 31.12.2015 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ei lähtunud osaühingu juhatus RTJ 6 § 25 nõudest, mille kohaselt tuleb kinnivarainvesteeringu(te) õiglase väärtuse hindamisel kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Samuti ei olnud praktiliste auditiprotseduuride käigus 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 31.12.2015. Ka seisuga 31.12.2016 on osaühingu juhatus hinnanud kinnisvarainvesteeringu(te) väärtust ise ning on andnud selle kohta omapoolsed selgitused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 8 (Kinnisvarainvesteeringud).

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Saare Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Saare Kinnisvara OÜ konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn 11316

02.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	02.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 505 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 391 083
Kokku	1 114 271
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 114 271
Kokku	1 114 271

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131672	88.47%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	12333	8.29%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3400	2.28%	Ei
Puidu ja puidu esmatöötlustoodete hulgimüük	46731	1364	0.92%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	67	0.05%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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